

Sygn. akt V ACa 885/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SA Maria Sokołowska (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko G. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I C 2375/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Powód Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w G. wniósł o zasądzenie od pozwanej G. B. kwoty 90.103,85,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana G. B. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając brak legitymacji czynnej powoda, bezzasadność powództwa i nadużycie prawa podmiotowego przez powoda (art. 5 k.c.).

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w (...) uwzględnił powództwo w całości.

Sąd ten ustalił, iż 29 czerwca 2001 r. Gmina Miasta G. założyła Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G.. W celu pokrycia udziałów w spółce ww. Gmina wniosła do Spółki tytułem aportów zarówno środki trwałe, jak i nieruchomości, w szczególności oddała w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat udział wynoszący 858/1000 części w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz przeniosła własność takiego samego udziału w budynku, urządzeniach i częściach wspólnych, stanowiących odrębną nieruchomość, zapisanych w kw nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w G.. Zgodnie z § 35 aktu założycielskiego powodowa spółka ma obowiązek respektować roszczenia wynikające z przepisów ustawowych dotyczących gospodarowania nieruchomościami, a w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych respektować będzie pierwszeństwo najemców w ich nabyciu, zgodnie z art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej G. nr (...) z 27 października 2004 r. na terenie miasta G. przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w budynkach stanowiących własność gminy Miasta G. i wniesionych aportem do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w G. stosuje się 70% bonifikatę.

11 lutego 2005 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powodowej spółki podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w trybie bezprzetargowym znajdujących się m.in. na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Z kolei 29 marca 2006 r. Zgromadzenie Wspólników powoda zobowiązało zarząd spółki do stosowania 70% bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z udziałem w nieruchomości wspólnej, w budynkach wniesionych aportem przez Gminę Miasto G. do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w G..

Pozwana nabyła prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w 1986 r. 16 stycznia 2007 r. złożyła wniosek o kupno ww. lokalu. Rokowania w sprawie zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej zakończyły się spisaniem protokołu z rokowań w dniu 20 listopada 2007 r. Przed jego sporządzeniem powodowa spółka przedstawiła pozwanej operat szacunkowy, z którego wynika cena lokalu, tj. 113.161,- zł.

W ramach rokowań strony ustaliły, że powód udzieli pozwanej bonifikaty w wysokości 70% ceny sprzedaży pod warunkiem, że pozwana zapłaci 30% ceny sprzedaży, tj. 33.948,30,- zł w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu. Ponadto strony zaznaczyły w protokole, że nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zbędzie lokal lub wykorzysta go na inny cel niż mieszkalny (§ 3 pkt 6 protokołu z rokowań). Pozwana zapłaciła kwotę 33.948,30 zł w dniu 12 grudnia 2007 r.

9 stycznia 2008 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży, na mocy której powód sprzedał pozwanej lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w G. przy ul. (...). wraz z udziałem wynoszącym 17/1000 części we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości o pow. 0,2251 ha, na której znajduje się budynek mieszkalny. Cenę sprzedaży lokalu i ułamkowej części w użytkowaniu wieczystym gruntu odpowiadającą wartości rynkowej umowy strony określiły na 113.161,- zł. przy czym stosownie do protokołu z 20 listopada 2007 r. kupująca zapłaciła całą cenę sprzedaży – uiszczając kwot 33.948,30 zł, co strony zgodnie oświadczyły.

W § 7 pkt b) umowy strony zgodnie zastrzegły, że stosownie do treści protokołu z 6 listopada 2007 r. oraz art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W imieniu powoda umowę podpisał H. S., ówczesny prezes zarządu powodowej spółki.

Umów notarialnych dotyczących „wykupu” lokali mieszkalnych przez najemców powodowa spółka zawierała bardzo dużo, nawet kilkanaście dziennie, zarówno przed 22 października 2007 r., jak i po tej dacie. Treść aktów notarialnych sporządzanych po 22 października 2007 r. nie uległa zmianie, pomimo wprowadzenia z tym dniem do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 68 ust. 2a pkt 5, który wyłączał obowiązek nabywcy lokalu zwrotu bonifikaty także w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Przed podpisaniem aktu notarialnego z 9 stycznia 2008 r. notariusz odczytywał treść aktu i wyjaśnił wątpliwości stron. Pozwana nie poinformowała notariusza i H. S. zarówno o tym, że zamierza sprzedać wkrótce przedmiotowy lokal osobie trzeciej, jak i że w 2006 r. nabyła nieruchomość przy ul. (...), tam postawiła już w stanie surowym dom ze środków z uzyskanego w 2006 r. kredytu.

Po odczytaniu aktu notarialnego pozwana nie domagała się od notariusza zamieszczenia w umowie klauzuli przewidzianej w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączającej obowiązek zwrotu bonifikaty.

Także po zawarciu umowy w dniu 9 stycznia 2008 r. pozwana nie zwróciła się bezpośrednio do powoda o pisemną informację, czy może zbyć przedmiotowy lokal osobie trzeciej, nie tracąc prawa do bonifikaty. Pozwana nie poinformowała powoda o sprzedaży lokalu oraz przeznaczeniu środków ze sprzedaży na zakup materiałów i usług budowlanych związanych z pracami wykończeniowymi w budynku przy ul. (...).

Już w grudniu 2006 r. pozwana zaciągnęła kredyt na budowę domu przy ul. (...). Dodatkową kwotę kredytu, tj. 70.000,- zł pozwana otrzymała w grudniu 2007 r. W chwili nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) pozwana postawiła już budynek mieszkalny w stanie surowym; budynek nie był wykończony, wymagał przeprowadzenia prac wykończeniowych zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz.

W momencie złożenia wniosku o wykup mieszkania w styczniu 2007 r. pozwana miała zamiar zbyć nabyty przez nią lokal swojej córce. Później jednak zmieniła plany z uwagi na to, że córka po zakończeniu studiów w 2007 r. nie chciała wrócić do G. i zamieszkać w lokalu przy ul. (...). W chwili podpisania z powodem umowy z 9 stycznia 2008 r. pozwana odstąpiła już od zamiaru zbycia lokalu na rzecz córki, lecz chciała go sprzedać osobie trzeciej, zaś środki ze sprzedaży przeznaczyć na wykończenie budynku przy ul. (...).

28 marca 2008 r. pozwana sprzedała lokal przy ul. (...) w G. A. F. za kwotę 140.000 zł.

W związku z powzięciem przez powoda informacji, że pozwana zbyła lokal, który nabyła od powoda z bonifikatą przed upływem 5 lat od dnia nabycia pismem z dnia 18 sierpnia 2011 r. powód wezwał pozwaną do dostarczenia dokumentów potwierdzających przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu na zakup innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe w terminie do 15 września 2011 r.

Pismem z dnia 12 września 2011 r. pozwana poinformowała powoda, że wszystkie środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyła w terminie 12 miesięcy od sprzedaży lokalu na budowę domu przy ul. (...), na dowód czego przedłożyła stosowne faktury (m.in. na montaż oczyszczalni, instalacji wod-kan i co, kotłowni, usługi remontowe, zakup stolarki okiennej i rolet, mebli, osprzętu elektrycznego, płytek, klei, parapetów, farb, armatury łazienkowej itp.).

Pismem z dnia 19 września 2011 r. powód zażądał od pozwanej zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji, uznając, że pozwana utraciła prawo do bonifikaty z powodu sprzedaży przedmiotowego lokalu i nieprzeznaczenia środków ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Powód zażądał od pozwanej łącznie uiszczenia kwoty 90.103,85 zł płatnej do 31 października 2011 r. Powód zaznaczył, że w przypadku pozwanej udzielił 70% bonifikaty, tj. w kwocie 79.212,70 zł; zwrotowi podlega kwota bonifikaty po waloryzacji, której dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pozwana odmówiła zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Pismem z dnia 3 września 2011 r. zwróciła się do Ministerstwa (...)o wykładnię art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odpowiedzi na to pismo poinformowano pozwaną pismem z 12 grudnia 2011 r., że zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty następuje wyłącznie w przypadku, gdy w terminie 12 miesięcy od dnia sprzedaży lokalu mieszkalnego, zostanie zawarta przez zbywcę umowa nabycia nieruchomości wykorzystanej lub przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Ustosunkowując się do wątpliwości pozwanej dotyczącej możliwości przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na budowę i wykończenie domu stwierdzono, że w ww. przypadku nie zostały spełnione wymogi ustawowe określone w art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwestia zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na budowę i wykończenie, czyli w inny sposób niż wskazany w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może być rozważana na tle przepisu art. 68 ust. 2c tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone przez ustawodawcę w art. 68 ust. 2a ww. ustawy. Odstąpienie takie może jednak nastąpić po uprzednim uzyskaniu zgody rady gminy w tym zakresie.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że powodowa spółka nie ma uprawnienia do dochodzenia zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...) – weszła w 2001 r. w skład zasobów powoda. To powód, a nie Gmina Miasta G. prowadziła najpierw rokowania z pozwaną, a później zawarła z nią umowę zbycia na jej rzecz lokalu nr (...) przy ul. (...). Zatem wyłącznie powód jako strona umowy może dochodzić wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania obowiązków umownych przez pozwaną.

Sąd I-instancji zważył, że umowa z 9 stycznia 2008r. została zawarta w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do przepisów tych kilkakrotnie odwołano się wprost w akcie notarialnym. Zaznaczono w nim, że pozwana jako najemczyni lokalu nabyła go za cenę stanowiącą zaledwie 30% jego wartości oraz że udzielona jej bonifikata podlega zwrotowi na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Biorąc pod uwagę, że umowa z 9 stycznia 2008 r. została zawarta w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w tym dniu, należy do niej stosować nie tylko art. 68 ust. 2 (którego brzmienie powołano wprost w akcie notarialnym), ale również art. 68 ust. 2a pkt 5.

Pozwana domagając się oddalenia powództwa, twierdziła, że przeznaczając w 2008 r. środki ze sprzedaży lokalu na zakup usług i materiałów budowlanych niezbędnych do wykończenia domu przy ul. (...) w G., pozbawiła powoda skutecznego dochodzenia zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy.

Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska pozwanej powołując się na ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na cele inne aniżeli wymienione wprost w art. 68 ust. 2a pkt 5 jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

W uchwale z dnia 30 marca 2012 r., III (...) LEX nr 1128321, Sąd Najwyższy podkreślił, że z dniem 22 października 2007 r. w myśl art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłączono obowiązek zwrotu bonifikaty także 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.

W uchwale tej Sąd Najwyższy zważył, iż wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą i wydatkowanie – na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym

przeznaczeniu – środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w wypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, ale nie na koszty kredytu bankowego. Zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu.

Podzielając w całości argumentację Sądu Najwyższego Sąd I-instancji zważył, że przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako wyjątek od zasady przewidzianej w art. 68 ust. 2 ustawy wymaga ścisłej interpretacji. Pozwana wykorzystując środki ze sprzedaży mieszkania w marcu 2008 r. na wykończenie budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości nabytej przez pozwaną w 2006 r. nie zwolniła się więc z obowiązku zwrotu powodowi zwaloryzowanej bonifikaty przewidzianej w art. 68 ust. 2 ustawy.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa (art. 5 k.c.), polegającego na tym, że nabywając mieszkanie została wprowadzona w błąd przez osoby reprezentujące powoda co do konsekwencji prawnych zbycia przez nią lokalu, oraz na tym, że powód dochodzi roszczenia dopiero po upływie ponad 3 lat od zawarcia umowy sprzedaży, Sąd Okręgowy zważył, iż w świetle poglądów wyrażonych w orzecznictwie Sądu Najwyższego uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Nadto w ocenie Sądu I-instancji – jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i judykaturze art. 5 kc – nie może być wykorzystany jako podstawa nabycia lub utraty prawa podmiotowego. Zarzut nadużycia prawa nie ma charakteru peremptoryjnego (niweczącego), a tylko dylatoryjny (odraczający). Stosownie art. 5 kc. jest możliwe tylko w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach.

Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności wskazywane przez pozwaną nie uzasadniają oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Sąd ten podkreślił, że pozwana nie wykazała w toku procesu, by została wprowadzona w błąd przez reprezentantów powoda co do skutków sprzedaży przez nią lokalu osobie trzeciej. W tym zakresie Sąd uznał za wiarygodne zeznania św. H. S..

Z ustaleń Sądu wynika, że pozwana nie poinformowała swojego kontrahenta o zamiarze zaspakajania swoich potrzeb mieszkaniowych w budynku przy ul. (...), o budowie domu na tej nieruchomości, zaciągniętym kredycie, a nadto o zamiarze niezwłocznej sprzedaży nabytego lokalu, który nabyła na własność za stosunkowo niewielką – stanowiącą 30% jego wartości – kwotę jako najemca lokalu tj. osoba, która w nim zaspakaja swoje potrzeby mieszkaniowe.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zapatrywania pozwanej, że powództwo winno zostać oddalone w uwagi na to, że pozew w nin. sprawie został wniesiony przez powoda dopiero po upływie ponad 3 lat od sprzedaży przez nią mieszkania przy ul. (...). Pozwana nie wykazała bowiem w żaden sposób, że powód celowo wniósł sprawę dopiero w grudniu 2011 r.; nie udowodniła także, że powód wiedział wcześniej o umowie sprzedaży z marca 2008 r. oraz kiedy mógł to ustalić przy dołożeniu należytej staranności.

We wniesionej apelacji pozwana G. B. zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Nadto na podstawie art. 380 kpc oraz art. 381 kpc wniosła o zmianę postanowienia Sądu I-instancji o oddaleniu wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentacji medycznej załączonej do apelacji na okoliczność stanu zdrowia rodziców pozwanej, konieczność sprawowania nad nimi opieki stanowiących przyczyny dla których pozwana zmuszona była nabyć i wykończyć nieruchomość przy ul. (...) w G..

Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie wskutek uznania, że roszczenie powódki nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego, podczas gdy w świetle całokształtu okoliczności przedmiotowej sprawy żądanie zwrotu bonifikaty udzielonej na zakup przez G. B. lokalu mieszkalnego ul. (...) w G. jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, winno ulec oddaleniu w całości;

2) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść wyroku tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów poprzez odmówienie waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej G. B. w zakresie w jakim wskazywała ona, że nabywając od powodowej spółki mieszkanie ul. (...) w G. została wprowadzona w błąd przez H. S. co do możliwości sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat bez utraty prawa do bonifikaty, przy jednoczesnym obdarzeniu walorem wiarygodności zeznań świadka H. S. w tej materii, co w konsekwencji prowadziło do błędnego przyjęcia, że pozwana zobowiązana jest do zwrotu powódce zrewaloryzowanej bonifikaty wraz z odsetkami;

3) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść wyroku tj. art. 316 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek nie przeprowadzenia wnioskowanych przez powódkę dowodów z uzupełniającego przesłuchania H. S., a w szczególności z zeznań świadka A. K., co doprowadziło do błędnych ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie wprowadzenia powódki w błąd przez H. S. co do możliwości sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat bez utraty prawa do bonifikaty.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Rozpoczynając ocenę apelacji od zarzutów dotyczących naruszeń prawa procesowego stwierdzić przede wszystkim należy, iż nie zasługuje na uwzględnienie zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek nie przeprowadzenia dowodów z uzupełniającego przesłuchania świadka H. S. oraz nieuwzględnienia wniosku o przesłuchanie świadka A. K.. Świadek H. S. została przesłuchana w toku postępowania przed Sądem I-instancji na okoliczność treści rozmów toczących się pomiędzy świadkiem a pozwaną w chwili zawierania umowy z 9 stycznia 2008 r., a w szczególności możliwości zbycia lokalu przez pozwaną bez utraty prawa do bonifikaty (k: 152v-153). W złożonych zeznaniach świadek ta zaprzeczyła aby zapewniała pozwaną, iż nie utraci ona prawa do bonifikaty, jeśli sprzeda lokal przed upływem pięciu lat od jego nabycia, a środki ze sprzedaży przeznaczy na zakup materiałów i usług budowlanych w celu wykonania prac wykończeniowych posiadanego domu. Wniosek pozwanej o uzupełniające przesłuchanie omawianego świadka dotyczył okoliczności przebiegu rokowań w sprawie nabycia lokalu, w szczególności tego, że z informacji przekazanych pozwanej przez świadka wynikało, że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnionego organu od żądania zwrotu bonifikaty w przypadku przekazania środków uzyskanych ze sprzedaży na cele mieszkaniowe, w tym na budowę domu. (k. 160).

Zatem wniosek o uzupełniające przesłuchanie świadka H. S. dotyczył tych okoliczności co do których świadek ta w złożonych uprzednio zeznaniach wypowiedziała się kategorycznie. Nie było więc podstaw do ponownego przesłuchania świadka na te same okoliczności i to w sytuacji, gdy pozwana nie wykazała, że wskutek zmiany czy zaistnienia nowych okoliczności faktycznych, powstała potrzeba ponownego przesłuchania świadka.

Co do wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. stwierdzić należy, iż decyzja procesowa Sądu Okręgowego oddalająca ten wniosek była prawidłowa w świetle art. 217 § 2 kpc. Okoliczności na jakie świadek ta miała zeznawać tj. spowodowanie przez radcę prawnego powoda mylnego wyobrażenia u nabywców lokali o obowiązującym stanie prawnym i możliwości zbycia lokalu pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych środków na budowę domu oraz że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na budowę domu (k:160), nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, w sytuacji, gdy powódka oświadczyła, że świadek A. K. nie uczestniczyła w rokowaniach stron, nie była obecna przy zawieraniu umowy z dnia 9.01.2008 r. a swoje spostrzeżenia opierała na własnych relacjach z powodem dotyczących nabywanego przez świadka lokalu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest także uzasadniony zarzut apelacji pozwanej odnoszący się do naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie za wiarygodne zeznań świadka H. S., a odmówienie tej wiarygodności zeznaniom pozwanej co do faktu wprowadzenia pozwanej przez tegoż świadka w błąd. Sąd I-instancji w sposób przekonujący uzasadnił swoje stanowisko w tej kwestii i Sąd Apelacyjny w pełni je podzielił bez potrzeby powielania przytoczonych już argumentów w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Podkreślić jedynie należy, że sam fakt, że świadek H. S. nie przypominała sobie okoliczności związanych z zawarciem umowy z pozwaną wobec upływu czasu i znacznej ilości zawieranych tego typu transakcji, nie może przesądzać o nikłej mocy dowodowej tych zeznań, w sytuacji, gdy świadek jednoznacznie stwierdziła, że nie zapewniała nabywców lokali o tym, że nie utracą prawa do bonifikaty w sytuacji, gdy sprzedadzą lokal przed upływem 5 lat, a środki uzyskane z tej sprzedaży zostaną przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Ustalenia Sądu Okręgowego odnoszące się do twierdzenia pozwanej o wprowadzeniu jej w błąd przez reprezentantów powoda zostały poczynione w związku z podnoszonym przez pozwaną zarzutem nadużycia przez powoda prawa podmiotowego (naruszenie art. 5 kc). W tym zakresie skarżąca powoływała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. w sprawie II (...), (LEX nr 1027172), w którym Sąd Najwyższy uznał za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty w sytuacji, gdy nabywca lokalu nie został poinformowany przez gminę o możliwości żądania zwrotu ulgi cenowej.

Pomijając już kwestię braku związania sądów orzekających w niniejszej sprawie wyżej powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego, zważyć przede wszystkim wypada, że zapadł on na tle innych okoliczności faktycznych i w innym stanie prawnym aniżeli występujące w niniejszej sprawie. Jak wynika bowiem z przedstawionych ustaleń faktycznych w sprawie II (...) Sądu Najwyższego, pozwana od której domagano się zwrotu udzielonej bonifikaty nie uzyskała od pracowników powoda informacji o możliwości żądania jej zwrotu. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy informacja o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia została pozwanej udzielona, na co wskazuje zarówno treść protokołu rokowań jak i treść aktu notarialnego. Wprawdzie wskazane dokumenty nie zawierają informacji o wyłączeniu obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty wynikającego między innymi z obowiązującego już w dacie nabycia przez pozwaną lokalu art. 68 ust. 2 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak okoliczność ta nie może działać na niekorzyść powoda, skoro zakres udzielonej informacji był szerszy – dotyczył bowiem obowiązku zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, nie obejmował jedynie wyłączeń tego obowiązku. Nadto – co istotniejsze – w powołanej sprawie II(...) Sądu Najwyższego obowiązywał inny stan prawny. Otóż w tamtej sprawie zbycie przez pozwaną lokalu nastąpiło w grudniu 2001 r., a zatem w czasie, kiedy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidywał jedynie możliwość żądania przez uprawniony organ zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji („Właściwy organ może żądać zwrotu...”), podczas gdy w dacie zbywania lokalu przez powódkę w niniejszej sprawie (marzec 2008 r.), przepis art. 68 ust. 2 ustawy przewidywał już obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty.

Zmiana art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami weszła w życie w dniu 22.09.2004 r. i dotyczyła sprzedaży lokali przez gminę przed tą datą, a zbytych po tej dacie. Od tej chwili istnieje po stronie właściwego organu obowiązek (a nie tylko możliwość) żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal przed upływem

karencji. Oznacza to, że w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Właściwy organ nie „może” ale ma obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty.

W tych warunkach przyjąć należy, iż żądanie zwrotu udzielonej powodce bonifikaty nie było pozostawione uznaniu powoda lecz przepisy prawa nakładały na powoda obowiązek zgłaszania takiego żądania. Taka sytuacja – w ocenie Sądu Apelacyjnego – wyłącza możliwość powoływania się przez pozwaną na ochronę jaką przewiduje art. 5 kc. Nie można bowiem skutecznie przeciwstawić obowiązkowi bezwzględnemu spoczywającemu na powodzie uprawnień jedynie względnych opartych na klauzuli generalnej jaką stanowi art. 5 kc.

Nawet jednak, gdyby zająć stanowisko odmienne i uznać, iż art. 5 kc może stanowić podstawę zwalczania roszczeń wynikających z przepisów bezwzględnie obowiązujących, to w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do zastosowania tego przepisu. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że instytucja nadużycia praw podmiotowych ma zastosowanie w sytuacjach wyjątkowych charakteryzujących się istnieniem okoliczności szczególnych powodujących nieakceptowania dochodzonych roszczeń w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Takie okoliczności nie występują jednak w niniejszej sprawie. Argumenty powoływane w apelacji przez skarżącą dotyczące wieku i stanu zdrowia jej rodziców, wymagających stałej opieki a zamieszkujących w pobliżu budowanego przez nią domu przy ul. (...) nie mogą być oceniane jako okoliczności szczególne, nietypowe jako takie zasługujące na uwzględnienie w kontekście przesłanek z art. 5 k. Są to normalne sytuacje życiowe, z którymi zaistnieniem winna się liczyć pozwana, skoro jak twierdzi w apelacji choroba ojca datowała się już od 1995 r, a w roku 1998 przeszedł (...). Powyższe okoliczności nie mają więc znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a nadto jako niesporne pomiędzy stronami nie wymagały przeprowadzenia dowodów w postaci dokumentacji lekarskiej załączonej do apelacji. Z tych przyczyn, Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych.

W tych warunkach Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Sądu I instancji, powołanego w ślad za orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 25.08.2011 r. (II (...), LEX nr 964496), iż uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę terminie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostają w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego i w związku z tym nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 kc.

Jak wynika z treści zarzutów apelacji i jej uzasadnienia pozwana obecnie już nie kwestionuje, że w świetle art. 68 ust. 2a pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie korzysta ona z wyłączenia obowiązku zwrotu udzielonej jej bonifikaty przy nabyciu od powoda lokalu mieszkalnego. Kwestia ta została rozstrzygnięta bowiem w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30.03.2012 r., w sprawie III (...) i Sąd Apelacyjny w całości pogląd ten podziela. Zatem należy podzielić pogląd Sądu Okręgowego, że wykorzystując środki ze sprzedaży mieszkania na wykończenie budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości należącej już uprzednio do pozwanej, nie zwalnia się ona z obowiązku zwrotu powodowi zwaloryzowanej bonifikaty wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.