

Sygn. akt: I ACa 775/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk (spr.)
Sędziowie :	SA Zofia Kawińska-Szwed SA Ewa Jastrzębska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 17 lipca 2012 r., sygn. akt I C 804/11

- 1) oddała apelację;
- 2) nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 775/12

Uzasadnienie.

Powodowa Gmina D. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 78 335,21 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 roku oraz kosztów procesu.

Na uzasadnienie swego żądania podała, że pozwana na mocy umowy z 26 marca 2009 roku nabyła od powódki lokal mieszkalny położony w D. przy ul. (...), z którym związany jest udział wynoszący 74/10 000 w częściach wspólnych budynku oraz w tej samej części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,7552 ha. Wartość lokalu wynosiła 80 725 zł. Przy sprzedaży, na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 12 lipca 2007 roku, zastosowano bonifikatę w wysokości

90 % wartości lokalu. Pozwana za lokal zapłaciła 8 072,50 zł. Wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 1 619,25 zł., a po bonifikacie ustalona została na kwotę 161,92 zł.

W dniu 1 lipca 2009 roku pozwana opisany lokal sprzedała B. N. za kwotę 155 000 zł a w dniu 6 lipca 2009 roku nabyła od A. F. lokal położony w D., przy ul (...) za kwotę 120 000 zł.

Ponieważ pozwana zbyła zakupiony z bonifikatą lokal przed upływem 5 lat, zatem jest obowiązana do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 78 335,21 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 października 2011 roku Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo.

Pozwana w sprzeciwie od wymienionego nakazu wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu zarzucając, że przepis art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami należy interpretować przy zastosowaniu wykładni celowościowej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.017,10 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 roku, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 901zł tytułem części kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie następująco uzasadnił.

Pozwana na mocy umowy z 26 marca 2009 roku nabyła od powódki lokal mieszkalny położony w D. przy ul. (...), z którym związany jest udział wynoszący 74/10 000 w częściach wspólnych budynku oraz w tej samej części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,7552 ha.

Wartość lokalu wynosiła 80.725 zł. Przy sprzedaży zastosowano bonifikatę 90 % wartości lokalu na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 12 lipca 2007 roku.

Pozwana za lokal zapłaciła 8 072,50 zł. Wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 1619,25 zł., a po bonifikacie ustalona została kwota 161,92 zł.

W dniu 1 lipca 2009 roku pozwana opisany lokal sprzedała B. N. za kwotę 155 000 zł.

W dniu 6 lipca 2009 roku pozwana nabyła od A. F. lokal położony w D., przy ul (...), objęty KW (...) Sądu Rejonowego w D. za kwotę 120 000 zł.

Pismem z dnia 22 czerwca 2011 r., doręczonym w dniu 27 czerwca 2011 r., pozwana została wezwana do zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej zwaloryzowaniu, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Pozostałe środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania, nabytego od powódki z bonifikatą, pozwana wykorzystała na remont nowo nabytego mieszkania. Mieszkanie sprzedała dlatego, że została wdową i nie była w stanie utrzymać mieszkania z jednej emerytury. Nowy lokal, który kupiła jest mniejszy, zrobiła w nim remont, dostosowała go do potrzeb niepełnosprawnego syna, który się porusza na wózku inwalidzkim. Aktualnie syn mieszka w innym mieszkaniu, lecz w przyszłości pozwana planuje, by zamieszkał w jej mieszkaniu. Opiekuje się synem, który w razie choroby przebywa u niej.

Ustalił też Sąd I instancji, że pozwana ma 63 lata, jest wdową, mieszka sama, utrzymuje się z emerytury w kwocie 1600 zł. netto. Pomaga synowi, który ma rentę w wysokości 860 zł. Syn mieszka oddzielnie w mieszkaniu, „które otrzymał od Gminy” i sam prowadzi gospodarstwo domowe. Pozwana nie ma żadnego majątku poza nowo nabytym mieszkaniem.

W ocenie Sądu I instancji Sądu w warunkach przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, żądanie pozwu jest w części zasadne.

Wskazał Sąd, że pozwana po skorzystaniu z możliwości zakupu lokalu mieszkalnego będącego w zasobach komunalnych za jedynie 10 % wartości winna była liczyć się z ograniczeniami w ewentualnym obrocie tą nieruchomością lokalową. W związku z tym „zakupując” inny lokal winna była na nabycie przeznaczyć całą cenę uzyskaną ze sprzedaży z dnia 1 lipca 2009 roku, a nie tylko jej część. Przeznaczenie pozostałych środków na remont nie spełnia wymogów ustawowych. Stosownie do art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami środki te muszą być przeznaczone wyłącznie na nabycie – „na czynność prawną” a

„ponoszenie kosztów przystosowania nieruchomości do użytkowania nie spełnia już kryteriów nabycia zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

„Dokonując wykładni celowościowej przepisu art.68 ust.2a pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i dzieląc pogląd Sąd Najwyższego wyrażony w uchwale z 26 stycznia 2012r. (III CZP 87/11), Sąd orzekający „stanął na stanowisku”, że w ustalonych okolicznościach sprawy pozwana zachowała prawo do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej pozostaje cena za jaką zapłaciła za nowy lokal do wysokości środków, które uzyskała ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, tj. w 0,77 części odpowiadającej kwocie 60 318,11 zł. (120.000 zł. : 155 000 zł. = 0,77 (78 335,21 zł x 0,77 = 60 318,11 zł.). Zatem – według Sądu I instancji – pozwana zobowiązana jest zwrócić powódce kwotę 18.017,10 zł, którą Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki, na podstawie art.68 ust.2 a pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z odsetkami ustawowymi za czas opóźnienia „w oparciu o przepis art.455 kc i art.481§1 i 2 kc „ i oddalił powództwo w pozostałej części jako niezasadne”.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd powołał art.102 kpc podając, że zasądził od pozwanej, jako przegrywającej tylko część kosztów procesu mając na uwadze szczególną sytuację majątkową i życiową pozwanej, której jedynym źródłem utrzymania jest emerytura, w kwocie ok.1600 zł. netto, a także i to, że pozostałe środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania, nabytego od powódki z bonifikatą, pozwana wykorzystwała na remont nowo nabytego mieszkania, dostosowując go do potrzeb niepełnosprawnego syna.

Wyrok ten w części uwzględniającej powództwo oraz w części zasądzającej koszty procesu w kwocie 901 zł zaskarżyła pozwana, która zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez;

a) błędną wykładnię art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) „która skutkuje sprowadzeniem ad absurdum tzw. instytucji zwrotu bonifikaty określonej w ust. 2 cyt. przepisu”.

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy „a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu wyroku twierdzeń pozwanej i brak omówienia przyczyn, dla których odmówił im wiarygodności”.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o:

- 1) zmianę wyroku w części zaskarżonej oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje na rzecz powoda
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej „zwrotu kosztów za apelację”.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że skarżąca nie kwestionuje prawidłowości dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, w szczególności co do nabycia przez pozwaną od powódki lokalu mieszkalnego z bonifikatą a następnie, przed upływem 5 lat od nabycia sprzedaży tego lokalu za 155.000 zł, za którą to kwotę pozwana nabyła inny

lokal za 120.000 zł a resztę środków przeznaczyła na remont (przystosowanie lokalu do potrzeb niepełnosprawnego syna, który z pozwaną nie mieszka).

Ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Nie jest uzasadniony, zawarty w apelacji pozwanej zarzut naruszenia art.328§2 kpc, zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane wymienionym przepisem elementy a „pominięcie w uzasadnieniu wyroku twierdzeń pozwanej i brak omówienia przyczyn, dla których odmówił im wiarygodności” nie sprawia, że przepis ten został naruszony.

Zauważyć przy tym należy, że Sąd Okręgowy ustosunkował się do zarzutów pozwanej (powtórzonych także w apelacji) która twierdziła, że nie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty, bowiem całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu pozwana przeznaczyła na zakup innego mieszkania oraz jego remont (cele mieszkaniowe) wskazując, że „zakupując” inny lokal pozwana winna była na nabycie przeznaczyć całą cenę uzyskaną ze sprzedaży z dnia 1 lipca 2009 roku, a nie tylko jej część oraz, że przeznaczenie pozostałych środków na remont nie spełnia wymogów ustawowych.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że zawarty w apelacji zarzut naruszenia art.328§2 kpc okazał się bezzasadny.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W uzasadnieniu uchwały z dnia z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11), na którą powołał się także Sąd Okręgowy w swoim orzeczeniu, Sąd Najwyższy trafnie podkreślił, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zastrzega między innymi także dla najemców pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanego lokalu położonego w budynkach stanowiących własność państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 1 i art. 34 ust. 1 pkt 3) a unormowanie zawarte w wymienionych przepisach pozwala najemcy na bardziej elastyczne dostosowanie jego sytuacji mieszkaniowej do jego możliwości ekonomicznych oraz, ze względu na to, że właściwy organ może udzielić przy sprzedaży najemcy takich lokali znacznego upustu od wartości takiego lokalu, najemca uzyskuje ze środków publicznych istotną pomoc w zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Taka konstrukcja sprzedaży lokali położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jest realizacją zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji, zgodnie z którym władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Należy w pełni zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wymienionej uchwale, że udzielona pomoc publiczna powinna być wykorzystana tylko w celu określonym prawem. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., jeżeli nabywca mieszkania wykorzystał je na inne cele niż mieszkaniowe lub zbył je przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Taka regulacja ma zapewnić, aby pomoc publiczna był wykorzystywana, zgodnie z art. 75 Konstytucji, na polepszenie standardu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez zapewnienie najemcy własnego mieszkania. Z drugiej strony, mając na względzie, że najemca po uzyskaniu prawa własności do zajmowanego lokalu może dążyć do poprawy swoich warunków, także w ten sposób, że lokal ten sprzeda i nabędzie inny, konieczne stało się uczynienie wyjątku od zasady określonej w art. 68 ust. 2 u.g.n. Taki wyjątek ustawodawca wprowadził z dniem 22 października 2007 r. ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), zmieniającą ust. 2a, dodany ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zwrotu bonifikaty nie można żądać od osoby, która zbyła nabyty lokal przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia, jeżeli 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 niniejszej sprawie bezspornym jest, że pozwana przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży nabytego lokalu na nabycie nowego lokalu w okresie krótszym niż rok, przy czym nie jest także spornym, że na kupno nowego lokalu pozwana przeznaczyła tylko część (120.000 zł) środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Literalna wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadziłaby zatem do wniosku, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu całej kwoty uzyskanej bonifikaty, za czym przemawia także i to, że wspomniany przepis jest wyjątkiem od zasady, iż nabytego od gminy lokalu nie można zbyć wcześniej niż przed upływem pięciu lat od jego nabycia.

Jak jednak słusznie zauważa Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wymienionej uchwały taka wykładnia prowadzi jednak do konsekwencji, które pozostają w sprzeczności z celem, jaki ma realizować art. 68 u.g.n., urzeczywistniający zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji. Zasadniczy cel pomocy publicznej udzielanej najemcy w ramach tej ustawy to zapewnienie mu własnego lokalu a realizacja tego celu prowadzi przede wszystkim do tego, że najemca, a następnie właściciel lokalu może zbyć go na rynku, dostosowując zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości i oczekiwań. Ustawodawca dostrzegł to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć i dlatego od 2007 r. umożliwił mu realizację tego uprawnienia w stosunkowo krótkim czasie (jednego roku) od chwili jego nabycia. Jednocześnie, aby środki pomocy publicznej były dalej wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe, pozwolił na zachowanie bonifikaty, gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Trafnie też zauważa Sąd Najwyższy, że zgodnie z literalną wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., cena nabycia nowego lokalu z zachowaniem prawa do zatrzymania bonifikaty musiałyby zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, co oznaczałoby konieczność poszukiwania lokalu, którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego od gminy a w konsekwencji taka interpretacja zmuszałaby nabywcę lokalu od gminy do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu i wskazywania ceny równej wysokości środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, co nie jest celem ustawy o gospodarce nieruchomościami, która nie może zachęcać do działań niezgodnych z prawem.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wymienionej uchwale, że rozwiązaniem, które zapewnia realizację celu ustawy oraz pozwala na racjonalne zachowanie nabywcy, jest uznanie, że nabywca zachowuje prawo do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej pozostaje cena zapłacona za nowy lokal do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Takie też stanowisko zajął Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie prawidłowo przyjmując, że pozwana ma prawo do zachowania kwoty bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej pozostaje cena nowego lokalu, czyli kwota 120.000 zł do kwoty uzyskanej za zbycie lokalu nabytego od gminy, czyli do kwoty 155.000 zł. Prawidłowym jest też stanowisko tego Sądu, że przeznaczenie pozostałych środków na remont lokalu czy też przeznaczenie części z tych środków na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania nie spełnia kryteriów przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wbrew wywodom apelacji wykładnia taka nie skutkuje sprowadzeniem „ad absurdum” instytucji zwrotu bonifikaty określonej w ust. 2 art.68 u.g.n.

Podkreślenia wymaga, na co zwrócił też uwagę Sąd Najwyższy uzasadnieniu uchwały z dnia 30 marca 2012r (III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116) argumentem na rzecz akceptacji językowego znaczenia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. jest jego wyjątkowy charakter. Przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu. Bonifikata jest przy tym wyjątkiem od zasady sprzedaży lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., w sytuacji, w której nabywca zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, zasadą jest zwrot

kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. jest wyjątkiem od tej zasady, a - zgodnie z powszechnie uznawaną regułą - wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że zawarty w apelacji pozwanej zarzut naruszenia prawa materialnego jest również nieuzasadniony.

Wbrew stanowisku skarżącej Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował też art. 100 kpc.

Z powołanych przyczyn apelacja pozwanej jako nieuzasadniona ulegała oddaleniu (art. 385 kpc). Ze względu na (prawidłowo ustaloną przez Sąd Okręgowy) trudną sytuację materialną pozwanej nie obciążono jej kosztami postępowania apelacyjnego (art.102 kpc).