

Sygn. akt I ACa 25/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Tomasz Ślęzak (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy T.

przeciwko A. K. (1) i A. K. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I C 387/12

- 1) oddala apelację;
- 2) nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

I ACa 25/13

UZASADNIENIE

Powódka - Gmina T. wniosła o zasądzenie od pozwanych A. i A. K. (1) kwoty 86 895,96 zł., z odsetkami ustawowymi od dnia 7 października 2011 roku oraz o zwrot kosztów procesu, ograniczając następnie powództwo, w zakresie żądania głównego, do żądania zasądzenia kwoty 84 375,98 zł. z odsetkami. Powódka podała, że pozwani na mocy notarialnej umowy z 4 stycznia 2008 roku nabyli od niej lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wartość lokalu wynosiła 117 166 zł., a przy sprzedaży zastosowana została, na podstawie uchwały rady miasta, bonifikata wynosząca 70% tej wartości czyli 82 016,20 zł. W dniu 14 października 2009 roku pozwani opisany lokal sprzedali, nie spełnili przy tym warunku nabycia nowej nieruchomości w okresie 12 miesięcy od chwili sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą. Zdaniem powódki, pozwani zbyli ten lokal przed upływem

5 lat, zatem są obowiązani do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji tj. kwoty 86 895,96 zł. Pismem z dnia 16 września 2011 r., doręczonym w dniu 22 września 2011 r., powódka bezskutecznie wezwała pozwanych do zapłaty tej kwoty, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

W dniu 25 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Od tego nakazu pozwani wnieśli sprzeciw, w którym zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani potwierdzili nabycie lokalu, przy zastosowaniu bonifikaty wskazując, że środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczyci na spłatę pożyczki zaciągniętej na zakup nieruchomości położonej w L., z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Zarzucili, że nie zostali poinformowani przy zawieraniu umowy o możliwości żądania zwrotu bonifikaty, jeżeli nieruchomość zostanie sprzedana w okresie pięcioletnim od zawarcia tej umowy. Zdaniem pozwanych ich działanie było zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a żądanie powódki jest sprzeczne z tymi przepisami i z zasadami współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, w jego zmodyfikowanej postaci, umorzył postępowanie w zakresie w jakim pozew został cofnięty i orzekł o kosztach procesu, zasądając od pozwanych na rzecz powódki ich część odpowiadającą wartości opłaty od pozwu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwani, na mocy notarialnej umowy z 4 stycznia 2008 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, nabyli od powódki lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wartość lokalu wynosiła 117 166 zł., a przy sprzedaży zastosowana została bonifikata 70 % wartości lokalu na podstawie uchwały Rady Miasta T. nr (...) z dnia 26 czerwca 2003 r., która wyniosła 82 016,20 zł. Pozwani zostali poinformowani przez notariusza o treści art.68 ust.2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W dniu 14 października 2009 roku pozwani opisany lokal zbyli na rzecz W. S. za 167 000 zł. Pozwani na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 14 marca 2008 r. nabyli niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w L., za 75 500 zł. Wcześniej, w dniu 30 stycznia 2008 r., pozwani zawarli umowę pożyczki konsumenckiej zaciągniętej na kwotę 72 000. Pozwani, na wezwanie powódki, z dnia 11 marca 2011 r. o zwrot udzielonej bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego oraz wyjaśnienia, czy zbyli lokal na rzecz osoby bliskiej, przedłożyli kopię notarialnej umowy przeniesienia własności z dnia 14 marca 2008 r. oraz kopię umowy pożyczki konsumenckiej zaciągniętej na kwotę 72 000 zł., z dnia 30.01.2008 r. wskazując, że kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu przeznaczona została przez nich na spłatę pożyczki, którą zaciągnęli na nabycie nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pismem z dnia 16 września 2011 r., doręczonym w dniu 22 września 2011 r., pozwani zostali ponownie wezwani do zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pozwani aktualnie mieszkają w domu wzniesionym na nieruchomości położonej w L., którą nabyli w dniu 14 marca 2008 r. Część pieniędzy pozostałej pozwanym ze sprzedaży mieszkania nabytego od pozwanej z bonifikatą, pozwani przeznaczyci na budowę tego domu mieszkalnego. Dom jest dwupiętrowy, o powierzchni użytkowej około 163 m⁽²⁾ z garażem. Nieruchomość jest obciążona kredytem hipotecznym, który zaciągnęli w kwocie 330 000 zł. Zaciągnęli jeszcze inne kredyty, żeby mieszkanie wyposażyć w meble i sprzęt AGD. Większą część dochodów przeznaczają na spłatę zaciągniętych kredytów. W utrzymaniu pomagają im teściowie. Pozwana nie pracuje, zajmuje się niepełnosprawną córką, która ma 12 lat i otrzymuje świadczenie pielęgnacyjne w kwocie 153 zł. miesięcznie. Pozwany pracuje jako elektronik, ma stałą pracę, zarabia średnio, netto około 3000 zł. miesięcznie. Pozwani mają także na utrzymaniu syna w wieku 19 lat

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy, powołując się na przepisy art. 67, 68 ust 2 i 2a oraz art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami uznał, że żądanie pozwu jest zasadne, pozwani nie spełnili bowiem zawartych w tych przepisach wymogów zwalniających od zwrotu bonifikaty. Sąd pierwszej instancji odniósł się również do argumentacji pozwanych powołujących się na zasady współżycia społecznego przemawiające ich zdaniem za oddaleniem powództwa i stwierdził, że pozwani nie wskazali jakie konkretne zasady współżycia społecznego zostały naruszone, a sami świadomie łamiąc przepisy prawa i sprzedając lokal mieszkalny wbrew pouczeniu przez notariusza o skutkach takiego postępowania, nie mogą skutecznie powoływać się na zasady współżycia społecznego.

Jako podstawa rozstrzygnięcia o kosztach procesu, którymi pozwani zostali obciążeni tylko częściowo, wskazany został art. 102 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego, art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuwzględnienie okoliczności przeznaczenia nieruchomości ze sprzedanego mieszkania na cele mieszkaniowe – zakup nieruchomości gruntowej i prace remontowo budowlane w nieruchomości budynkowej pozwanych oraz naruszenie art. 5 k.c. (błędnie oznaczonego jako art. 6 k.c.) poprzez nieuwzględnienie zasad współżycia społecznego podczas gdy pozwani kupili nieruchomość gruntową dla zapewnienia swojej niepełnosprawnej córce lepszych warunków bytowych i możliwości pozostawania w bliskim sąsiedztwie rodziny. W apelacji sformułowane zostały także zarzuty naruszenia prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie wyroku na niepełnym materiale dowodowym po pominięciu dowodów z zeznań świadków i opinii biegłego oraz art. 322 k.p.c. poprzez nierozważenie wszystkich okoliczności sprawy przy ustaleniu przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości przez pozwanych. W oparciu o te zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje lub uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zawartych w niej zarzutów naruszenia prawa procesowego, tylko bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny sprawy może stanowić podstawę oceny poprawności zastosowanego prawa materialnego. Zarzuty te są bezzasadne. Podstawowy argument, w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., sprowadza się do oddalenia wniosków dowodowych pozwanych o przesłuchanie świadków i z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczności wymienione w pismach procesowych pozwanych z dnia 22 sierpnia i 20 września 2012 roku. W pierwszym z tych pism pozwani wnieśli o przesłuchanie świadka Z. B. na okoliczność przeznaczenia nieruchomości uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe wraz ze spłatą zobowiązania względem pożyczkodawcy i okoliczności towarzyszące uregulowaniu tego zobowiązania. W drugim piśmie procesowym pozwani wnieśli o przesłuchanie tego samego świadka oraz innych trzech członków rodziny na okoliczność etapu prac budowlanych oraz poczynionych nakładów i ich wartości na ich nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym przed i po sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą, a także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczności nakładów poczynionych na tą nieruchomość budynkową po 14 października 2009 roku. Sąd Okręgowy decyzje o pominięciu tych wniosków dowodowych (pozwani złożyli wówczas zastrzeżenie do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c.) wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku tym, że okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały ustalone na podstawie pozostałych wskazanych w uzasadnieniu dowodów.

Ze stanowiskiem tym należy się zgodzić. Podstawowy argument, o czym szerzej przy rozważaniach opartych na mających w sprawie zastosowanie przepisach prawa materialnego, sprowadza się do tego, że nawet gdyby pozwani wykazali w oparciu o pominięte dowody, iż czynili nakłady na swój dom i spłacali zaciągnięte pożyczki z środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nabytego od powódki z bonifikatą, to i tak nie byłaby to podstawa do zwolnienia ich z obowiązku zwrotu bonifikaty. Wykazywanie zatem tych okoliczności było zbędne, prowadziłyby to poza tym do niepotrzebnego wydłużenia postępowania i zwiększenia jego kosztów. Uznać zatem należy, że wbrew temu zarzutowi apelacji, Sąd Okręgowy w zgodzie z regułami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. ustalił stan faktyczny i Sąd Apelacyjny ustalenia te uznał za własne.

Niezrozumiały jest długi zarzut apelacji naruszenia prawa procesowego, art. 322 k.p.c., bliżej przez skarżących nie wyjaśniony. Przepis ten przewiduje, że jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, iż ściśle udowodnienie wysokości żądania nie jest możliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Ta regulacja w okolicznościach tej sprawy zastosowania mieć nie może. Nie jest

to żadna ze spraw wymienionych w tym przepisie, a gdyby nawet poszukiwać analogii roszczenia powódki o zwrot bonifikaty ze sprawą o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, to art. 322 k.p.c. nie miałby zastosowania wysokość bonifikaty bowiem, zwrotu której powódka się domagała, nie była wątpliwa, a nawet nie była sporna.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego zawartych w apelacji wskazać należy, że kluczowym zagadnieniem była tu interpretacja mających zastosowanie w sprawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. (zwanej dalej ustawą). Wynika z nich, że w razie nabycia nieruchomości od gminy z bonifikatą obowiązują określone reguły dotyczące możliwości zbycia takiej nieruchomości. Jeżeli zatem 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 (art.68 ust. 2 ustawy). Wyłączenie tego obowiązku jest możliwe w kilku przypadkach, przy czym w tej sprawie chodzi o jeden z nich, wymieniony w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, który przewiduje taką możliwość jeśli 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. Sąd Okręgowy trafnie, sięgając do znaczenia pojęcia „nabycie” wynikającego wprost z art. 4 pkt 3b ustawy uznał, że przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą, przed upływem wymienionego wyżej terminu, na spłatę kredytów i wykończenie budynku mieszkalnego, nie mieści się w przesłankach ustawowych art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy. Kwestię możliwości wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty z powodu przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z taką bonifikatą, ale też szerzej- interpretację omawianego przepisu ustawy, wyjaśnił Sąd Najwyższy, między innymi w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. (III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116). Wynika z niej, 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 spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Dokonując wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, poczynając od wykładni językowej, Sąd Najwyższy stwierdził, 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, 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. Za ścisłą wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy przemawia także konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania (kosztem środków publicznych) na odprzedaży lokalu. Stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego jest wyrazem realizacji wskazanej polityki, brak więc powodów do rozszerzania, bez wyraźniej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r., K 6/98, OTK Zb.Ur. 1999, nr 6, poz. 117; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 108).

Taka interpretacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, mających zastosowanie w tej sprawie, wyklucza także możliwość uznania, że przeznaczenie środków, uzyskanych przez pozwanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą, na nakłady związane z wykończeniem budowanego domu na działce nabytej, (co wymaga podkreślenia)

przed sprzedażą tego mieszkania, mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy i powoduje wyłączenie obowiązku zwrotu przez pozwanych dochodzonej przez powódkę bonifikaty.

To, jak wskazano wyżej, z jednej strony uzasadnia pominięcie przez Sąd Okręgowy, zbędnych w tej sytuacji, wniosków dowodowych pozwanych, z drugiej, czyni także bezzasadnym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. Obok argumentu użytego przez Sąd Okręgowy w tym zakresie, wskazać należy także, że pozwani powoływali się w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji na zasady współżycia społecznego w zupełnie innym kontekście. Podnosili mianowicie, że zasady te zostały naruszone poprzez brak poinformowania ich przez powódkę o skutkach zbycia przed terminem mieszkania kupionego od niej z bonifikatą. Tymczasem z aktu notarialnego z dnia 4 stycznia 2008 r. (karta 19 akt), i jego § (...) wynika, iż notariusz poinformował pozwanych o treści art. 68 ust. 2 i 2a ustawy, zatem brak było podstaw, także i z tego powodu, do zastosowania w sprawie art. 5 k.c.

Sytuacja materialna pozwanych zasadnie natomiast spowodowała zasądzenie przez Sąd pierwszej instancji od pozwanych, jako strony przegrywającej, tylko części kosztów procesu. Sąd Apelacyjny natomiast uznał, biorąc pod uwagę również subiektywne przekonanie pozwanych o słuszności swoich racji oraz ich sytuację życiową, że uzasadnione jest również nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalona została apelacja pozwanych, przy jednoczesnym nieobciążaniu ich kosztami postępowania apelacyjnego (art. 102 k.p.c.).