

Sygn. akt I ACa 777/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Owczarek
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Marta Szczocarz-Krysiak (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko B. K. i K. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 9 maja 2013 r., sygn. akt II C 654/12

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 16.039,84 (szesnaście tysięcy trzydzieści dziewięć i 84/100) złotych z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 8 maja 2012 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddala,

b) w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 1.584 (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2) oddala apelację w pozostałej części;

3) zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 966,38 (dziewięćset sześćdziesiąt sześć i 38/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. K. i K. K. kwoty 92.984,60 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od 19 lutego 2010 r. i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że żądana kwota stanowi zwaloryzowaną bonifikatę, jakiej udzieliła pozwany przy nabyciu lokalu mieszkalnego i która podlega zwrotowi, bowiem pozwani lokal zbyli przed upływem 5 lat od nabycia i pomimo wezwań nie wykazali, że uzyskaną cenę w ciągu 12 miesięcy od zbycia przeznaczyci na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Przeciwko wydanemu w postępowaniu upominawczym nakazowi zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Pozwani przyznali, że zbyli osobie trzeciej lokal mieszkalny nabyty od powódki, wskazali jednak, że środki uzyskane ze sprzedaży przed upływem 12 miesięcy w całości przeznaczyci na nabycie udziału w nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkalne. Pozwani zarzucili, że powódka nie zgłosiła żądania zwrotu bonifikaty, gdyż otrzymali tylko wezwanie do przedstawienia aktu notarialnego stwierdzającego przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie innej nieruchomości mieszkaniowej.

W dalszym toku postępowania strony rozważały zawarcie ugody, ostatecznie jednak podtrzymały swoje stanowiska. W szczególności pozwani wskazali, że z ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu 170.000 zł przeznaczyci na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości a ok. 12.000 zł na inne wydatki związane z jej nabyciem; wnieśli także o ewentualne rozłożenie zasądzonej należności na raty. Z kolei powódka podniosła, że zakupiona przez pozwanych nieruchomość składa się z trzech działek, z których tylko jedna zabudowana jest budynkiem mieszkalnym a przy tym cena jej zakupu została uiszczona z zaciągniętego na ten cel kredytu – pozwani nie wykazali zatem przeznaczenia ceny uzyskanej za zbycie lokalu na cele mieszkaniowe.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych 3.617 zł tytułem kosztów procesu.

Najistotniejsze elementy stanu faktycznego przyjętego przez Sąd pierwszej instancji za podstawę rozstrzygnięcia przedstawiają się następująco:

Umową stron z 22 września 2009 r. doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w B. przy pl. (...) i zbycia go przez powódkę na rzecz pozwanych wraz z wynoszącym 41/1000 udziałem w nieruchomości wspólnej. Pozwani nabyli lokal za cenę ustaloną z uwzględnieniem bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miasta B.. W § (...) umowy zastrzeżono obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat oraz wskazano sytuacje wyłączające ten obowiązek, m. in. jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Nabyty od powódki lokal pozwani w dniu 18 lutego 2010 r. zbyli osobie trzeciej za cenę 220.000 zł.

W dniu 17 czerwca 2010 r. pozwani nabyli wynoszący 1/2 udział w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości M., składającej się z trzech działek: zabudowanej o nr (...) i dwóch niezabudowanych o nr(...) i (...) o łącznej powierzchni 6.116 m<sup>(2)</sup>. Cenę sprzedaży strony określiły na 175.000 zł, przy czym kupujący oświadczyli, że cała cena miała pochodzić z kredytu udzielonego im przez bank na podstawie umowy z 28 kwietnia 2010 r. Jednocześnie pozostały udział w prawie własności tej nieruchomości nabyli małżonkowie D. (siostra powódki i jej mąż). Nieruchomość ta składa się z trzech działek gruntu: budowlanej, komercyjnej i rolnej a w posadowionym na jednej z nich budynku o pow. 300 m<sup>(2)</sup> mieszkają obie rodziny: pozwani na piętrze a małżonkowie D. na parterze. W czasie podejmowania decyzji o zakupie tej nieruchomości pozwani wystawili na sprzedaż lokal kupiony od powódki. Ponieważ mieszkanie nie zostało sprzedane, pozwani ustalali w banku czy mają zdolność kredytową i ostatecznie otrzymali kredyt w wysokości 400.000 zł. W trakcie uzyskiwania kredytu doszło do sprzedaży lokalu nabytego od powódki i pozwani chcieli zmniejszyć kwotę kredytu do 200.000 zł, okazało się jednak, że wymagałoby to złożenia nowego wniosku i kilkumiesięcznego oczekiwania na jego rozpoznanie. Pozwanych poinformowano, że

jako pierwszą ratę kredytu mogą wpłacić kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu, więc zdecydowali się pobrać kredyt w wysokości 400.000 zł. Faktycznie po zbyciu lokalu nabytego od powódki pozwani całą sumę uzyskaną z jego sprzedaży przeznaczili na spłatę tego kredytu a jako pierwszą ratę wpłacili 170.000 zł. Pozostały kredyt pozwani i małżonkowie D. nadal w ratach spłacają.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że pieniądze pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki pozwani w całości przeznaczili na spłatę zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości. Za pozbawione znaczenia uznał Sąd to, w jaki sposób pozwani zrealizowali obowiązek przeznaczenia pieniędzy na zakup nieruchomości, uznając za istotny jedynie fakt, że zostały one w całości, realnie przeznaczone na poczet nabycia nieruchomości wykorzystywanej przez nich na cele mieszkaniowe pokrywając w części cenę jej nabycia. Z tych względów, zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. powódka nie mogła żądać od pozwanych zwrotu bonifikaty udzielonej na nabycie lokalu i z tego powodu Sąd powództwo oddalił.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd wskazał art. 98 § 1 k.p.c.

Przeciwko powyższemu wyrokowi apelację wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że pozwani przeznaczili całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zakup nieruchomości, podczas gdy z materiału dowodowego nie sposób wyciągnąć [takiego] wniosku;
2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie przez Sąd pierwszej instancji przeprowadzenia dowodu na fakt mający dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, mianowicie czy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone w całości na cele stricte mieszkaniowe w terminie ustawowym 12 miesięcy i co za tym idzie błędne przyjęcie, że pozwani są zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty;
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że bez znaczenia dla badania przesłanki zwalniającej z obowiązku zwrotu bonifikaty pozostaje sposób, w jaki pozwani zrealizowali obowiązek przeznaczenia pieniędzy na zakup nieruchomości.

Wobec powyższego powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i o zasądzenie kosztów za obie instancje; ewentualnie zaś o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na nieprawidłowy przebieg postępowania dowodowego, co rodzi konieczność jego przeprowadzenia w całości.

Pozwani wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powódki jest częściowo uzasadniona.

Zważywszy, iż skarżąca kwestionuje zasadność zaskarżonego wyroku zarzucając zarówno naruszenie prawa materialnego jak i procesowego, w pierwszej kolejności wymagają rozważenia zarzuty naruszenia przepisów postępowania, bowiem zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., którego skarżąca upatruje w poczynieniu ustaleń nieznajdujących oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, Sąd Apelacyjny stwierdza, że zarzut ten jest uzasadniony. Co do zasady słusznie podnosi skarżąca, iż stwierdzenie jakoby całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki, pozwani przeznaczili na nabycie udziału w nieruchomości, nie może zostać uznane za prawidłowe. Wstępnie jednak zaznaczyć należy, że do sfery ustaleń faktycznych zaliczyć należy jedynie to, w jaki sposób pozwani rozdysponowali środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki. Kwestią natomiast odrębną i podlegającą ocenie w ramach kontroli prawidłowości zastosowania prawa materialnego do ustalonego stanu

faktycznego jest to, czy w ten sposób rozdysponowane środki można uznać za „przeznaczone (...) na nabycie (...) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 z późn. zm.; dalej powoływanej jako u.g.n.).

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji odnośnie tego, w jaki sposób pozwani spożytkowali środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie są prawidłowe. Sąd ustalił bowiem, że „całą sumę uzyskaną z jego sprzedaży [pozwani] przeznaczyci na spłatę kredytu” zaciągniętego na zakup udziału w nieruchomości. Tymczasem tej treści ustalenie nie znajduje oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym a częściowo pozostaje z nim w sprzeczności.

Po pierwsze sami pozwani wskazali, że z uzyskanej ze sprzedaży lokalu ceny część (dokładnie 12.051,14 zł) przeznaczyci na pokrycie wydatków związanych z zawarciem umowy nabycia udziału w nieruchomości: taksy notarialne, zadatek, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłaty sądowe za wpis prawa własności (pismo procesowe pozwanej – karta 96 akt sprawy). Twierdzeniu pozwanych, że na te cele wydatkowane zostały wskazane kwoty powódka nie zaprzeczyła, podnosząc jedynie, że winny one obciążać także małżonków D., oni bowiem byli stroną tych samych czynności notarialnych obejmujących nabycie wspólnie z pozwanymi całej nieruchomości. Niemniej z dowodu w postaci zeznań pozwanej (karta 100) wynika, że to pozwani pokryli całość wymienionych wydatków, przeznaczając na ten cel część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu. Nie ma w ocenie Sądu Apelacyjnego żadnych powodów, dla których zeznaniom powódki należałoby odmówić wiarygodności, nie wskazuje ich także skarżąca. Uwzględniając także dowody z dokumentów w postaci aktów notarialnych z 6 maja 2010 r. (warunkowa umowa sprzedaży, karty 44-50) i z 17 czerwca 2010 r. (umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości, karty 52 – 57), w których wskazano wysokość taksy notarialnej, podatku, części ceny i opłat sądowych, uznać należy, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na ustalenie, iż faktycznie pozwani na te cele i we wskazanej przez siebie wysokości przeznaczyci część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu.

Kolejno, pozwana w swoich zeznaniach podała, że po uzyskaniu informacji, iż „jako pierwszą ratę [kredytu] możemy spłacić kwotą z mieszkania” „wplaciliśmy jako pierwszą ratę kredytu kwotę z mieszkania czyli 170 tys. zł” (karta 99). Pozwana nie zeznała jednak, by także później na spłatę pozostałych rat kredytu została przeznaczona reszta środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu. Brak jakichkolwiek innych dowodów pozwalających na ustalenie, że tak właśnie się stało – w szczególności zaś nie wynika to zeznań pozwanej. Wbrew zatem ustaleniom Sądu pierwszej instancji zgromadzony materiał dowodowy nie stanowi oparcia dla ustalenia, by na spłatę kredytu poza kwotą 170.000 zł została przeznaczona także jakaś inna kwota środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu.

Podsumowując, stwierdzić należy, iż uzyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę 220.000 zł pozwani przeznaczyci: na pokrycie wydatków związanych z zawarciem umowy nabycia udziału w nieruchomości (12.051,14 zł), na spłatę kredytu zaciągniętego na jego zakup (170.000 zł) i na inne, bliżej nieokreślone cele (37.948,86 zł tj. 220.000 – 170.00 – 12.051,14).

Zawarty w punkcie 2. apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 227 w zw. z art. 233 k.p.c. jest natomiast całkowicie chybiony.

O ile przyjąć (kierując się jego literalnym brzmieniem oraz zawartym w uzasadnieniu ewentualnego żądania uchylenia zaskarżonego wyroku twierdzeniem, iż miał miejsce „nieprawidłowy przebieg postępowania dowodowego”), że powódka zarzuca Sądowi niesłuszne pominięcie jakiegoś dowodu „na fakt mający dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie”, to bezzasadność zarzutu jawi się jako oczywista. Sąd Okręgowy nie pominął bowiem żadnego z zaoferowanych przez strony dowodów – żaden wniosek dowodowy stron nie został oddalony, bądź pozostawiony bez rozpoznania. Co znamienne, sama skarżąca nie wskazuje w apelacji, jaki to dowód miałby zostać przez Sąd rzekomo pominięty, ani nawet tego, jaki jej zdaniem dowód należałoby jeszcze w sprawie przeprowadzić i jaki fakt miałby zostać nim stwierdzony.

Niemniej jednak merytoryczna treść apelacji wskazuje na to, że skarżąca podnosząc omawiany zarzut kwestionuje w istocie wnioski, do jakich doszedł Sąd pierwszej instancji stosując normę prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego. Nie jest bowiem w żaden sposób przez powódkę kwestionowany fakt, że pozwani nabyli udział w prawie własności nieruchomości składającej się z trzech działek gruntu o różnym przeznaczeniu, z których jedna tylko zabudowana jest budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez pozwanych. Pozwana kwestionuje natomiast prawidłowość wniosku, że taką nieruchomość należy uznać za „przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. W tym miejscu wystarczającym jest zatem wskazanie, że błędnym jest ulokowanie omawianego zarzutu na płaszczyźnie naruszenia prawa procesowego – podlega on bowiem ocenie w ramach kontroli prawidłowości zastosowania prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego. Zauważyć też należy, że wadliwe ulokowanie zarzutu (na płaszczyźnie błędnych ustaleń faktycznych lub naruszenia przepisów postępowania zamiast naruszenia prawa materialnego), ostatecznie pozostaje jednak bez znaczenia, jeśli uwzględnić, że postępowanie apelacyjne, którego granice określa m.in. art. 378 § 1 k.p.c., nie polega jedynie na rozpoznaniu apelacji jako środka odwoławczego, lecz na rozpoznaniu sprawy – jest zatem kontynuacją postępowania merytorycznego, co oznacza obowiązek sądu drugiej instancji zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego niezależnie od prezentowanego w toku postępowania stanowiska stron oraz zarzutów apelacyjnych. Sąd odwoławczy może – a jeżeli je dostrzeże powinien - naprawić wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia.

Przechodząc do oceny, czy przedstawiony wyżej stan faktyczny uzasadnia uznanie, że pozwani środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyci w ciągu 12 miesięcy „na nabycie (...) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem wykładnia językowa powołanego przepisu prowadzi do wniosku, że warunkiem jego zastosowania, 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 u.g.n., 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 (por. m. in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116). Wobec tego zaś przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną w wypadku przeznaczenia ich na pokrycie ceny nabywanego lokalu lub nieruchomości a także na pokrycie kosztów ich nabycia, takich jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki. Jednocześnie z powyższego wynika, że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na remont lub wykończenie wcześniej nabytego lokalu lub budynku, na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania, na nakłady związane z wykończeniem budowanego domu na działce nabytej przed sprzedażą lokalu, na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu (obok powołanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego także wyroki: Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 października 2012 r., I ACa 674/12; Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 stycznia 2013 r., I ACa 775/12 i z 1 marca 2013 r., I ACa 25/13).

Wyżej opisane okoliczności faktyczne sprawy a zwłaszcza chronologia zdarzeń pozwalają w ocenie Sądu Apelacyjnego na stwierdzenie, że część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, pozwani rzeczywiście przeznaczyci „na nabycie nieruchomości” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Niewątpliwie „na nabycie” została przeznaczona kwota 12.051,14 zł skoro wydatkowano ją na taksy notarialne, część ceny, podatek i opłaty sądowe a zatem koszty związane z dokonaniem czynności prawnej polegającej na nabyciu prawa własności. Także wydatkowanie kwoty 170.000 zł na spłatę części kredytu zaciągniętego na zakup udziału w nieruchomości można w okolicznościach

faktycznych niniejszej sprawy uznać za przeznaczoną „na nabycie”. Zauważyć bowiem należy, że zarówno zaciągnięcie tego kredytu jak i nabycie udziału w nieruchomości nastąpiło już **po zbyciu** lokalu objętego bonifikatą. Przyczyny pobrania kredytu, pomimo że w chwili nabywania udziału w nieruchomości pozwani dysponowali już środkami uzyskanymi ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, zostały przez pozwaną przekonująco wyjaśnione. Opisany wyżej przebieg zdarzeń pozwala na stwierdzenie, że istotnie spłacając kwotą 170.000 zł część kredytu zaciągniętego na zakup udziału w nieruchomości, pozwani faktycznie i realnie taką właśnie część środków uzyskanych ze sprzedaży objętego bonifikatą lokalu przeznaczali na uiszczenie niemal całej ceny nabywanego udziału. Podziela Sąd Apelacyjny pogląd Sądu pierwszej instancji, że nie może mieć decydującego znaczenia sposób uiszczenia ceny. Należy bowiem mieć na względzie, że środki przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego, o jakich mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., nie muszą oznaczać „tych samych środków” uzyskanych ze sprzedaży mieszkania z udzieloną bonifikatą. Istotne jest aby realnie cena nabycia została pokryta środkami uzyskanymi ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, a tak właśnie w niniejszej sprawie było.

Podsumowując powyższe, stwierdzić należy, iż „na nabycie” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. pozwani faktycznie przeznaczali część (12.051,14 zł + 170.000 zł = **182.051,14 zł**) środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki przy zastosowaniu bonifikaty.

Zważywszy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu, kolejno rozważenia wymaga czy nieruchomość, w której udział pozwani nabyli może zostać uznana za „nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Wątpliwości w tym zakresie powodowane są faktem, że nieruchomość ta obejmuje trzy działki geodezyjne przy czym zamieszkiwany przez pozwanych budynek posadowiony jest tylko na jednej z nich. Stąd też zdaniem skarżącej warunek przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą na nabycie nieruchomości „przeznaczonej na cele stricte mieszkaniowe” uznać można za spełniony tylko w takim zakresie, w jakim obejmowały one cenę części tej nieruchomości – działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym. W ocenie Sądu Apelacyjnego takie stanowisko powódki nie jest słuszne, gdyż zasada się na utożsamieniu pojęcia „działki” z pojęciem „nieruchomości” i w związku z tym pomija fakt, że zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. decydujące jest przeznaczenie **lub** faktyczne wykorzystanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Nie ulega w sprawie wątpliwości, że nieruchomość, w której idealny udział nabyli pozwani stanowi nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. gdyż stanowi część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności. Istotnie nieruchomość ta składa się z trzech działek gruntu – działek ewidencyjnych. Koniecznym jest jednak podkreślenie, że działka jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości, jest jednostką geodezyjną – najmniejszą jednostką powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji; stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, oznaczony na mapie ewidencyjnej granicami, numerem, powierzchnią rodzajem użytkowania i klasy gruntu. (§ 5 pkt 3 i § 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków; Dz. U. Nr 38, poz. 454). Działka może stanowić samodzielną nieruchomość jako przedmiot odrębnej własności, może wraz z innymi działkami wchodzić w skład większej nieruchomości stanowiącej kompleks działek, wreszcie (choć nie jest to sytuacja typowa) może wchodzić w skład dwóch lub więcej nieruchomości. Stąd też fakt, że w skład danej nieruchomości wchodzi kilka działek ewidencyjnych, nie oznacza, że każda z tych działek może być uznana za odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – wszystkie razem stanowią jedną nieruchomość. Nie bez znaczenia pozostaje, że wszystkie działki wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości objęte są jedną księgą wieczystą ( (...)), zatem przeważająca w orzecznictwie Sądu Najwyższego koncepcja pojęcia nieruchomości gruntowej nawiązująca do formalnoprawnego wyodrębnienia nieruchomości w księdze wieczystej (reguła „jedna księga - jedna nieruchomość”) umacnia wniossek, że wszystkie trzy działki stanowią jedną nieruchomość. W konsekwencji zaś budynek posadowiony na jednej z działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, stanowi – zgodnie z art. 48 k.c. – część składową tej nieruchomości, nie zaś jedynie działki ewidencyjnej, w granicach której się znajduje. Jednocześnie zaś bezspornym pozostaje, że pozwani zamieszkują w tym właśnie budynku –

stanowiącym część składową całej nieruchomości, co pozwala przyjąć, że faktycznie nieruchomość ta jest przez nich „wykorzystana na cele mieszkaniowe” w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Konkluzją powyższych rozważań jest przyjęcie, że na nabycie udziału w nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe pozwani przeznaczili **część** środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą (kwotę 182.051,14 zł czyli 82,75 % z 220.000 zł). Literalna wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., będącego wyjątkiem od zasady, iż nabytego od gminy lokalu nie można zbyć wcześniej niż przed upływem pięciu lat od jego nabycia, prowadziła zatem do wniosku, że pozwani obowiązani są zwrócić całą kwotę uzyskanej bonifikaty. Wykładnia taka - jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11, OSNC 2012/7-8/84) - 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 musiałaby 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 lub nieruchomość do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że pozwani zachowali prawo do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej wysokość środków przeznaczonych na nabycie udziału w nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe pozostaje do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, tj. w 82,75 % z 220.000 zł. ( $182.051,14 \text{ zł} : 220.000 \text{ zł} = 82,75 \%$ ). Innymi słowy pozwani zgodnie z art. 68 ust. 2 i ust. 2a pkt 5 u.g.n. obowiązani są zwrócić powódce kwotę równą części udzielonej bonifikaty (po jej waloryzacji) w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia a nieprzeznaczonej na nabycie nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkalne (czyli:  $37.948,86 \text{ zł} : 220.00 \text{ zł} = 17,25 \%$ ). Udzielona pozwany przy nabyciu lokalu bonifikata wynosi – po jej zwaloryzowaniu – **92.984,60 zł**, co było w sprawie bezsporne. Pozwani zobowiązani są zatem zwrócić powódce 17,25 % tej kwoty tj. **16.039,84 zł**.

Żądanie zasądzenia odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w zapłacie wskazanej kwoty co do zasady znajduje podstawę prawną w przepisie art. 481 § 1 i 2 k.c., bowiem daje on wierzycielowi prawo żądania odsetek za czas opóźnienia ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Użyte w art. 481 § 1 k.c. pojęcie „opóźnienia” w zapłacie sumy dłużnej wiąże się z terminem spełnienia świadczenia: dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne. Treść powołanego przepisu przesądza o tym, że odsetki są płatne z chwilą bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia głównego określanego stosownie do art. 455 k.c. Zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (lub jej części) ma niewątpliwie charakter bezterminowy (termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania) zatem po myśli art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, co zresztą znajduje potwierdzenie w treści art. 68 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. zgodnie z którym „Zwrot

następuje **na żądanie** właściwego organu”. W konsekwencji przyjąć należy, że pozwani pozostają w opóźnieniu z zapłatą świadczenia od wezwania ich przez powódkę do jego spełnienia i od tego momentu powódka ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Powódka żądając odsetek ustawowych od dnia 19 lutego 2010 r. nie wykazała jednak, by pozwani już od tej daty pozostawali w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. W tym zakresie podzielić należy zawarty już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut pozwanych, że przed wszczęciem procesu nie zostało im doręczone wezwanie do zwrotu bonifikaty. Dołączone do pozwu pisma powódki z 12 kwietnia 2010 r. (karta 22) i z 21 lutego 2011 r. (karta 21) nie zawierają żądania zwrotu bonifikaty ani wezwania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu, lecz jedynie informację, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu należy w ciągu 12 miesięcy przeznaczyć na zakup innego lokalu albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (pierwsze z wymienionych pism) oraz „zapytanie” czy tak właśnie środki te pozwani przeznaczyli (drugie pismo). Wobec tego zaś dopiero doręczenie pozwanym odpisu pozwu uznać należy za wezwanie do spełnienia świadczenia a że nastąpiło to 7 maja 2012 r. (karty 35 i 36) to dopiero od dnia następnego rozpoczął bieg czas opóźnienia, za który należą się odsetki.

W efekcie żądanie powódki uznać należało za uzasadnione częściowo tj. co do kwoty 16.039,84 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 8 maja 2012 r. co mając na uwadze Sąd Apelacyjny, orzekając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 16.039,84 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 8 maja 2012 r. W pozostałym zakresie powództwo, z przyczyn wyżej wskazanych, nie było uzasadnione, co przesądza też o bezzasadności apelacji, którą wobec tego Sąd Apelacyjny z mocy art. 385 k.p.c. w pozostałej części oddalił.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw dla uwzględnienia wniosku pozwanych o rozłożenie zasądzonej należności na raty. Pozwani – choć kwestionowali zasadność żądania – jednocześnie niemal od początku postępowania deklarowali spłatę całej dochodzonej należności w ratach postulując, by powódka odstąpiła od żądania kosztów procesu oraz odsetek za opóźnienie. Świadczy to o tym, że pozwani co najmniej od pierwszego posiedzenia wyznaczonego na rozprawę (w listopadzie 2012 r.) liczyli się z koniecznością zapłaty całej dochodzonej należności. Zakładając, że deklaracje pozwanych były szczerze, winno im towarzyszyć gromadzenie potrzebnych na zapłatę środków, których w ciągu minionego roku mogliby odłożyć wystarczająco dużo, by uiścić jednorazowo ostatecznie należną kwotę 16.039,84 zł. Zauważyć przy tym należy, że brak jest podstaw dla uznania, by sytuacja majątkowa pozwanych była niekorzystna. Choć źródło ich utrzymania stanowi jedynie dochód pozwanego, jednak jest on tyle wysoki (średnio 2.890 Euro miesięcznie) by pozwolić na czynienie oszczędności nawet przy uwzględnieniu podwyższonych kosztów utrzymania w związku z zamieszkaniem pozwanego poza granicami kraju. Sama pozwana wskazała w piśmie z 25 marca 2013 r. (karta 97), że po pokryciu wszelkich wydatków związanych z utrzymaniem rodziny, pozostaje miesięcznie kwota ok. 2.000 zł „do dyspozycji spłaty bonifikaty + remont domu”.

Wobec częściowej zmiany zaskarżonego wyroku co do istoty sprawy, modyfikacji musiało ulec rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt 2. orzeczenia Sądu pierwszej instancji.

Łączna kwota kosztów poniesiona przez strony wyniosła 11.884 zł (w tym poniesione przez powódkę 8.250 zł - opłata od pozwu 4.650 zł i wynagrodzenie jej pełnomocnika 3.600 zł oraz poniesione przez pozwanych 3.634 zł – opłaty skarbowe od pełnomocnictw i wynagrodzenie ich pełnomocnika – 3.600 zł; wynagrodzenie pełnomocników obu stron w stawce minimalnej ustalonej stosownie do wartości przedmiotu sporu zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...). Konsekwencją częściowego jedynie uwzględnienia żądań powódki jest wynikający z art. 100 k.p.c. stosunkowy rozdział kosztów procesu. Zważywszy, że ostatecznie powódka utrzymała się w 17,25 % swego żądania, w takim też stosunku należało dokonać rozdziału kosztów (powódka powinna zatem ponieść 82,75 % ogólnej sumy kosztów czyli 9.834 zł a pozwani – 17,25 % tj. 2.050 zł) – stąd też konieczność zmiany pkt. 2. zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty 1.584 zł (3.634 zł – 2.050 zł) a podstawę prawną orzeczenia w tym zakresie stanowią przepisy art. 100 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.



Analogicznie przedstawia się rozstrzygnięcie w przedmiocie poniesionych przez strony kosztów postępowania apelacyjnego wynoszących łącznie 10.050 zł (uiszczona przez powódkę opłata od apelacji – 4.650 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika każdej ze stron w kwocie po 2.700 zł tj. w stawce minimalnej ustalonej stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...) co przy zastosowaniu wskazanej wyżej zasady stosunkowego rozdziału kosztów, skutkowało zasądzeniem od powódki na rzecz pozwanych kwoty 966,38 zł tytułem zwrotu części poniesionych przez nich kosztów postępowania apelacyjnego – w oparciu o przepisy art. 100 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.