

Sygn. akt V ACa 363/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie:	SA Urszula Bożałkińska SA Tomasz Pidzik
Protokolant:	Mirosław Kruk

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko Gminie Miasta R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 8 marca 2012r., sygn. akt XII C 428/11

oddala apelację i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 363/12

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Mienia Wojskowego w W. wnosila o zasądzenie od pozwanej Gminy Miasta R. kwoty 699.355,81 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnienie swojego żądania powódka wskazała, iż w dniu 30 listopada 2004 r. sprzedała pozwanej bez przetargu nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych o nr (...) o łącznej powierzchni 3 ha 96 a 90 m² za cenę 1.700.000,00 złotych. W związku z zakupem nieruchomości na cele związane z realizacją zadań własnych gminy pozwanej została udzielona bonifikata w wysokości 1.080.000,00 złotych. 63,33 % ogólnej powierzchni zakupionego

od powódki gruntu zostało jednak przez pozwaną zbyte lub zagospodarowane w sposób sprzeczny z przyjętym celem sprzedaży. Stąd też powódka na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wystąpiła do pozwanej z roszczeniem o zapłatę kwoty 699.355,81 złotych stanowiącej część wartości udzielonej pozwanej bonifikaty poddanej stosownej waloryzacji.

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 września 2011 r., Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazał pozwanej aby zapłaciła powódce kwotę 699.355,81 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2009 r. oraz kwotę 15.959,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wносиła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych podnosząc, iż wbrew stanowisku powódki nabyte nieruchomości wykorzystwała na cele związane z realizacją zadań własnych gminy przeznaczając uzyskane w wyniku ich dalszej sprzedaży środki pieniężne na sfinansowanie gminnych inwestycji, w tym m.in. przebudowę ulic, budowę sieci wodociągowej oraz wykonanie konstrukcji dachu przedszkola.

Wyrokiem z dnia 8 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 699.355,81 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2009 r. oraz kwotę 42.168,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 30 listopada 2004 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Agencję Mienia Wojskowego a Gminą R. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości R. składającej się z działki nr (...) o powierzchni 2 ha 81 a 40 m² oraz działki nr (...) o powierzchni 11 ha 15 a 50 m² dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Sprzedaż nieruchomości nastąpiła zgodnie z protokołem rokowań w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 2, art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 23 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego.

Sprzedający udzielił kupującemu bonifikaty w kwocie 1.080.000,00 złotych ze względu na wykorzystanie sprzedanych terenów przez Gminę R. do celów związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Zawarcie umowy poprzedzone było wydaniem decyzji nr (...) w dniu 12 października 2004 r. przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny zakupu nieruchomości położonej w R.. Na podstawie § 3 ust. 1 statutu Agencji Mienia Wojskowego (stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 4/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 lutego 2002 r. (poz. 16) w sprawie nadania statutu Agencji Mienia Wojskowego) oraz art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pozwanej udzielono bonifikaty od ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ceny w kwocie 2.780.000,00 złotych na zakup nieruchomości położonej w R.. Bonifikata obejmowała nieruchomości wskazane wyżej – z tytułu ich sprzedaży na rzecz pozwanej w trybie art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego oraz art. 37 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 14 ust. 1 i art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 38,85 % ceny tej nieruchomości. Ostatecznie cena sprzedaży wyniosła zatem 1.700.000,00 złotych.

W tym samym dniu, tj. 12 października 2004 r., w siedzibie Oddziału Terenowego Agencji Mienia Wojskowego w K. pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego w W. a Gminą R. został sporządzony protokół z rokowań w sprawie bezprzetargowej sprzedaży w trybie art. 37 ust. 2 pkt 2, art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 23 ustawy o z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego dotyczący sprzedaży nieruchomości objętych księgą wieczystą

nr (...). Nieruchomości te były przedmiotem wykazu nieruchomości nr(...)wywieszonego od dnia 16.07.2004 r. do dnia 6.08.2004 r. i dnia 6 lipca 2004 r. Pozwana wystąpiła o nabycie przedmiotowej nieruchomości, a Prezes Agencji Mienia Wojskowego przeznaczył nieruchomość na własność pozwanej na cele związane z realizacją zadań własnych gminy w drodze umowy sprzedaży. W czasie tych rokowań strony ustaliły cenę nieruchomości na kwotę 2.780.000,00 złotych i wysokość bonifikaty na kwotę 1.080.000,00 złotych.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, iż działki zakupione przez pozwaną uległy podziałom i scaleniom geodezyjnym, a w wyniku dokonanych zmian gruntowych utworzono działki o nr od (...). Z nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2 ha 81 a 40 m² oraz z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1 ha 15 a 50 m² pozwana wydzieliła mniejsze działki o powierzchni 2 ha 51 a 36 m², co stanowiło 63,33% ogólnej powierzchni zakupionego gruntu i było równoznaczne bonifikacie w wysokości 683.964,00 złotych. Kwota ta poddana waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen i towarów ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wynosiła łącznie 699.355,81 złotych.

W dniu 11 stycznia 2007 r. pomiędzy pozwaną a (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż budynków i budowli.

W dniu 15 stycznia 2007 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem J. M. w Kancelarii Notarialnej w B. właścicielem działki wydzielonej z nieruchomości sprzedanej przez powódkę pozwanej została spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Pismem z dnia 20 lutego 2009 r. pozwana wskazała, że dokonała podziału nieruchomości w efekcie czego oddano w użytkowanie wieczyste grunty o powierzchni 1 ha 40 a 76 m² z przeznaczeniem na budowę osiedla domów jednorodzinnych. Sprzedała również grunt o powierzchni 98 a 23 m² pod budowę obiektu handlowego wraz z gruntem o powierzchni 12 a 37 m² pod budowę drogi wewnętrznej. Pozostałe grunty pozostały własnością pozwanej. Uzyskane w ten sposób środki finansowe, jako dochód pozwanej, zostały wykorzystane na adaptację dwóch budynków na mieszkania komunalne – o wartości 5 mln złotych, budowę sieci wodno – kanalizacyjnej – 1,6 mln złotych, budowę drogi wraz z oświetleniem – 3 mln złotych. Tym samym nie sprzeniewierzyła się celowi udzielonej bonifikaty, gdyż środki finansowe uzyskane ze sprzedaży gruntów przeznaczyła na realizację zadań objętych art. 7 ustawy o samorządzie gminnym.

W t a k u s t a l o n y m s t a n i e f a k t y c z n y m S ą d O k r ę g o w y z w a ż y ł , c o n a s t ę p u j e :

W ocenie Sądu pierwszej instancji istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się do wykładni postanowień umowy dotyczących zasad udzielenia bonifikaty, ustalenia czy powódka obniżyła cenę sprzedaży na mocy art. 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także ustalenia czy można było uznać, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały przeznaczone na cele związane z realizacją zadań własnych. Nadto Sąd Okręgowy poddał analizie kwestię ewentualnego przekroczenia uprawnień przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego przy wydawaniu przez niego decyzji.

W odniesieniu do ostatniego z wymienionych zagadnień Sąd pierwszej instancji uznał, iż Prezes Agencji nie przekroczył uprawnień, gdyż był on na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami legitymowany do wydania decyzji w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd. Przy zawieraniu przez Agencję Mienia Wojskowego umowy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej uprawnienia wojewody przewidziane w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługiwały właśnie Prezesowi Agencji Mienia Wojskowego.

Nadto Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej jakoby powódka zbywając sporną nieruchomość działała w myśl art. 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd pierwszej instancji ustalił bowiem, iż pozwana nabyła od powódki nieruchomość z bonifikatą udzieloną w oparciu o przepis art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce

nieruchomościami o czym świadczyć ma treść § 5 protokołu z rokowań z dnia 12 października 2004 r. oraz treść łączącej strony umowy.

Sąd Okręgowy nie podzielił również twierdzenia pozwanej co do tego, że jedynym ograniczeniem w zakresie dysponowania przez nią nabytym mieniem był art. 7 ustawy o samorządzie gminnym. Art. 68 ust. 2 posługuje się bowiem alternatywą rozłączną, co oznacza, że wystarczające jest spełnienie się jednej z określonych w tym przepisie przesłanek, aby uprawniony organ mógł domagać się od kupującego zwrotu udzielonej mu bonifikaty. Zatem samo zbycie nieruchomości innemu podmiotowi przed upływem określonych w przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami terminów implikuje obowiązek zwrotu równowartości udzielonej pozwanej bonifikaty zwaloryzowanej zgodnie z przepisami ustawy.

Sąd pierwszej instancji wskazał także na brak podstaw do przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego w zakresie stwierdzenia zgodności przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z art. 163 i art. 165 Konstytucji. W tym kontekście Sąd Okręgowy wyjaśnił, że istniejące ograniczenia co do możliwości dysponowania nabytymi od Skarbu Państwa nieruchomościami wydają się być uzasadnione biorąc pod uwagę cel przepisów dotyczących zwrotu bonifikaty jakim jest zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa i zachowanie nabytego mienia w całości w rękach gminy. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie narusza zasady samodzielności gminy i nie pozbawia ją uprawnień do rozporządzania swoim mieniem.

Nadto Sąd pierwszej instancji nie podzielił zarzutu pozwanej odnośnie naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego wskazując przy tym ponownie na cel jaki przyświecał ustawodawcy wprowadzającemu do ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy ustalające podstawy udzielania bonifikat jak i ich zwrotu. W ocenie Sądu Okręgowego celem ustawodawcy było stworzenie możliwości nabywania przez jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości po cenach niższych niż rynkowych w celu zaspokajania lokalnych potrzeb, ochrona przed nadmiernym rozdrobnieniem nieruchomości i zapewnienie wykorzystania ich na właściwe cele. Dlatego też nie można czynić powódce, działającej w imieniu Skarbu Państwa, zarzutu sprzeczności żądania ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem roszczenia skoro powódka zobligowana była do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku sprzeniewierzenia się przepisom uzasadniającym jej udzielenie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zasądził w całości dochodzoną przez powódkę kwotę, która co do zasady, a nie wysokości była kwestionowana przez pozwaną. O odsetkach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 491 k.c. zasądzając je od dnia 6 marca 2009 r.. tj. od dnia wezwania do zapłaty. Natomiast podstawą orzeczenia o kosztach procesu był art. 98 k.p.c.

W apelacji pozwany zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach w całości zarzucając rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji:

1) mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. polegające na niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z umów zawartych przez gminę a dotyczących części terenu nabytego z bonifikatą, tj.:

a) umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży budynków i budowli zawartej w dniu 11 stycznia 2007 r. w formie aktu notarialnego rep.(...)ze spółką(...)sp. z o.o. w Z. ul. (...),

b) umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 stycznia 2007 r. w formie aktu notarialnego rep.(...) ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., ul. (...)

- na okoliczność zgodnych zamiarów stron przy zawieraniu umów i celów, które mają zostać zrealizowane na zakupionych gruntach,

2) przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i nieprawidłowe przyjęcie, że pozwana gmina wykorzystwała nieruchomość na cele niezwiązane z realizacją zadań własnych.

Stawiając tak opisane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa jako bezzasadnego i rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej lub o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 września 2012 r. powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy z których wysnuł trafne wnioski natury prawnej, nie dopuszczając się zarzucanych mu naruszeń. Ustalenia te, jak i przytoczoną argumentację odnoszącą się do wszystkich stawianych przez pozwaną zarzutów, jak i kwestii prawnych Sąd Apelacyjny podziela przyjmując ze własne, gdy w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sporu ustalenia te nie są kwestionowane w apelacji.

W szczególności za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia przepisów procesowych a łączony z nieprzeprowadzeniem przez Sąd Okręgowy dowodów z zawartych przez pozwaną umów, a to umowy z dnia 15 stycznia 2007 r. ze spółką z.o.o. G. w P. oraz umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży znajdujących się na nim budynków i budowli z dnia 11 stycznia 2007r. ze spółką z o.o. (...) w Z., a dotyczących części nieruchomości zakupionej przez pozwaną Gminę z zasobów Skarbu Państwa będących w gospodarowaniu powodowej Agencji Mienia Wojskowego, na podstawie umowy z dnia 30 listopada 2004r. z udzieloną bonifikatą w kwocie 1080 000 od rzeczywistej wartości nieruchomości. Powyższe w ocenie skarżącej skutkowało niewyjaśnieniem okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w odniesieniu do zamiarów stron i celów, jakie miały być realizowane na odsprzedanych przez Gminę gruntach.

Przepis art. 227 k.p.c., którego m.in. naruszenie zarzuca pozwana, w sposób ogólny określa co jest przedmiotem dowodu. Zważywszy na treść te normy prawnej sąd nie może jej uchybić poprzez nieprzeprowadzenie określonego dowodu, gdy przepis ten nie stanowi źródła uprawnień ani obowiązków jurysdykcyjnych sądu. Odzwierciedla on jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą stanowić przedmiot dowodu w postępowaniu cywilnym (por. wyrok SN z 11 stycznia 2001 r. IV CKN 1469/00, OSNC 2001 nr 9 poz. 129, z 3 października 2008r., I CSK 70/08, 7 października 2004, IV CK 75/04, 20 grudnia 2006r., V CSK 272/06, 25 stycznia 2010r., I UK 215/09, 12 stycznia 2011r., II PK 129/10). Wzmiankowane w apelacji umowy nie stanowiły przedmiotu przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego, gdy takowy wniosek dowodowy nie został złożony w toku postępowania przez pozwaną. Zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności obowiązującą na gruncie kodeksu postępowania cywilnego, wyrażoną w przepisie art. 232 k.p.c., jak i wynikającą z art. 6 k.c., ciężar instruowania tj. dostarczenia materiału procesowego, niezbędnych dowodów spoczywa na stronach. To strona ma obowiązek dowodzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Przewidziana w zdaniu 2 art. 232 k.p.c. możliwość dopuszczenia przez sąd dowodu nie wskazanego przez stronę ma charakter li tylko pomocniczy i wyjątkowy. Nie oznacza ona jednak obowiązku sądu do działania z urzędu, wyręczania stron w dostarczaniu materiału procesowego, usuwania skutków ich uchybień, bierności w przejawianiu właściwej inicjatywy dowodowej. W szczególności nie ma podstaw do takiego wyręczania stron, jeżeli są one reprezentowane przez zawodowych pełnomocników i którzy nie powinni mieć problemów z oceną, jakie okoliczności mają istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia z uwzględnieniem sytuacji procesowej stron. Wybór taktyki procesowej, zakresu inicjatywy dowodowej, środków z jakich chce skorzystać w procesie, należy do strony. To strony mają dążyć w procesie kontrydiktoryjnym do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, nie zaś swej bierności dowodowej przerzucać na sąd. Tych zasad nie zmienia sam fakt, iż strony, czy jedna z nich jest podmiotem publicznym,

co akcentuje apelacja, gdy wręcz przeciwnie taki podmiot, wyposażony w odpowiednie służby, obsługę prawną, korzystający w procesie z fachowego zastępstwa procesowego winna cechować szczególna staranność działania, zwłaszcza w odniesieniu do dowodów, będących w jego posiadaniu i bezpośrednio dotyczących tego podmiotu, tak jak w tym przypadku. Stąd zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. należało uznać całkowicie za bezzasadny.

Ponadto dodać należy, że cel w jakim kontrahenci Gminy nabyli od niej część przedmiotowej nieruchomości nie był sporny, wskazywała nań już powódka w pozwie ze wskazaniem na pismo pozwanej z dnia 5 marca 2009r. (k. 37) z którego wynikało, że (...) Sp. z o.o. nabyła część nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę osiedla domów jednorodzinnych, zaś (...) Sp. z o.o. pod budowę obiektu handlowego, co jednakże nie podważa zasadności dochodzonego roszczenia.

Po pierwsze przedmiotową nieruchomość Gmina nabyła z bonifikatą od Skarbu Państwa-Agencji Mienia Wojskowego ze względu na jej przeznaczenie na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy. Komercyjne zbycie jej części podmiotom trzeci niepowiązanym bezpośrednio z Gminą, które nie stanowią podmiotów realizujących statutowo zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego a które prowadzą na własną rzecz komercyjną działalność gospodarczą w ramach swobody działalności gospodarczej, wykracza poza cel przyjęty przez strony w zawartej przez nie umowie sprzedaży.

Również wskazywana przez skarżącą okoliczność uzyskania skutkiem dokonanej z tymi podmiotami transakcji, środków które zostały przeznaczone na zadania własne Gminy, a konkretnie weszły do budżetu Gminy, zwiększając konto jej dochodów i z których pokrywane są wydatki Gminy, gdy nadto nie można ściśle przyporządkować uzyskanych z tych transakcji środków do konkretnego wydatku, jak to zeznał świadek A. G. – skarbnik pozwanej Gminy, nie stanowi okoliczności wyłączającej roszczenie o zwrot bonifikaty. Dokonanie bowiem komercyjnego obrotu nieruchomością czy też jej częścią, nabytą od Skarbu Państwa z bonifikatą, stoi w sprzeczności z celem, jak i samą funkcją bonifikaty.

Zasadą na gruncie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dalej u.g.n. (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. nr 261, poz. 2603 ze zm.) jest, że cenę przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego ustala się na podstawie jej wartości (art. 67). W art. 68 ustawodawca przewidział wiele wyjątków od tej zasady, które usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty, będącej upustem, obniżeniem ceny. Jednym z nich jest sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego art. 68 ust. 1 pkt 5, który to przepis stanowił podstawę udzielenia bonifikaty pozwanej Gminie w zawartej przez nią umowie z powódką. Na gruncie regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n., bonifikata ma charakter względny (por. uzasadnienie uchwały SN w składzie 7 sędziów, SN z 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07 – OSNC 2008, nr 10, poz. 108), mianowicie w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, udzielona bonifikata podlega zwrotowi, a sprzedawca ma obowiązek dochodzenia kwoty równej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu. Obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje w razie zaistnienia jednego z dwóch odrębnych zdarzeń wskazanych w treści art. 68 ust. 2 u.p.n., którymi są zbycie nieruchomości lub jej wykorzystanie przez nabywcę na inne cele niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w następstwie określonego zachowania się nabywcy nieruchomości, a mianowicie w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości nabytej z bonifikatą lub jej wykorzystania przez pierwotnego nabywcę na inne cele niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. (por. zasad. uchwały SN z 24 lutego 2010 r. III CZP 131/09 – OSNC 2012 nr 9 poz. 118).

Skarżąca skupia swe wywody li tylko na celu udzielonej jej przez stronę powodową bonifikaty, zwalczając w ten sposób obowiązek zapłaty równowartości bonifikaty, a co nie zostało zasadnie uwzględnione przez Sąd I instancji, gdy całkowicie pozwana pomija drugie równorzędne zdarzenie z art. 68 ust. 2 u.g.n. a którego zaistnienie w określonym czasie rodzi również obowiązek takiego zwrotu. Mianowicie jest to fakt dalszego zbycia nieruchomości nabytej z

bonifikatą w okresie 10 lat (5-ciu w przypadku lokalu mieszkalnego) od jej nabycia. W świetle regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. już samo zbycie nieruchomości we wskazanym w tym przepisie okresie implikuje obowiązek zwrotu bonifikaty. Z chwilą zaistnienia tego zdarzenia w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. powstaje obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, który może być realizowany przez wierzyciela. Z taką zaś sytuacją, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy mamy do czynienia w stanie faktycznym sprawy, gdy pozwana po 2-óch latach od nabycia nieruchomości z bonifikatą dokonała jej dalszego zbycia na rzecz podmiotów trzecich, nie objętych zakresem art. 68 ust. 2a u.g.n., który to przepis taksatywnie wymienia przypadki, kiedy nie stosuje się regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. Przy czym wskazać należy, że na gruncie przepisu art. 4 pkt 3b u.g.n. zbywanie nieruchomości to dokonanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Nie zasługuje na uwzględnienie również stanowisko apelacji łączące obowiązek zwrotu bonifikaty jedynie z sytuacją, w której zdarzenia wskazane w przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. obejmują całość nabytej nieruchomości. Przepis art. 68 ust. 2 posługuje się pojęciem „nieruchomości” bez określenia „w całości lub w części”. Dokonując zaś jego wykładni nie można pomijać, że ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje w art. 4 pkt 1 nieruchomość gruntową jako grunt z częściami składowymi. Oprócz tego występuje pojęcie działki gruntu zdefiniowanej jako niepodzielna, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiącej część lub całość nieruchomości gruntowej. W przepisach zaś art. 93 i 96 ustawy jest mowa o podziale nieruchomości. Nieruchomość gruntowa zatem na tle ustawy o gospodarce nieruchomościami to taki wyodrębniony grunt, który staje się przedmiotem obrotu. Jak trafnie podnosi się w doktrynie podział nieruchomości na kilka nowych działek gruntu, jak tego dokonała pozwana Gmina w odniesieniu do nabytej z bonifikatą nieruchomości, z uwzględnieniem art. 93 u.g.n., z dokonaniem następnie obrotu cywilnoprawnym wyodrębnionymi w ten sposób działkami „będącymi nowymi nieruchomościami”, wyczerpuje dyspozycję art. 68 ust. 2 u.g.n., gdyż zwrot bonifikaty związany jest ze zbyciem nieruchomości tj. ze zmianą podmiotu własności nieruchomości „działki gruntu”, nabytej z bonifikatą, a wyodrębniona w wyniku podziału gruntu, działka - która stała się przedmiotem obrotu i nową nieruchomością, nie jest inną lecz tożsamą z przedmiotem nabytym na warunkach art. 68 ust. 1 u.g.n., będąc jej częścią. Stąd uprawniona jest teza, że działka gruntu wyodrębniona w wyniku podziału nieruchomości nabytej z bonifikatą, która następnie jako nowa nieruchomość stała się przedmiotem obrotu jest nieruchomością objętą art. 68 ust. 2 u.g.n. Ponadto za powyższym przemawia też wykładnia funkcjonalna. Przyjęcie bowiem odmiennego stanowiska, a mianowicie, że cała dotychczasowa nieruchomość musi być zbyta, aby powstało roszczenie o zwrot bonifikaty, prowadziłoby do podważenia sensu i znaczenia tej instytucji. Pozwalałoby to na jej obchodzenie poprzez zbywanie nieruchomości częściami a z pewnością nie taki był cel tej instytucji i założenia ustawodawcy.

Z tych względów apelacja, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c.