

Sygn. akt I ACa 944/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSO del. Beata Kurdziel (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko K. N.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 2125/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 944/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie od pozwanej K. N. kwoty 371.218 66 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej części udzielonej bonifikaty z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2010 roku oraz zasądzenia kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego żądania podniosła, że pozwana nie dochowała warunków uzyskania od gminy bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku położonym w K. przy ul. (...) wobec jego zbycia na rzecz osoby trzeciej przed upływem 5 lat od daty nabycia i przeznaczenia otrzymanych środków na kupno czterech lokali mieszkalnych i udziału w nieruchomości.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił żądanie strony powodowej.

Pozwana K. N. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone na zakup mieszkań, które zaspokajają potrzeby mieszkaniowe jej i osób jej najbliższych.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej K. N. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 66.508,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanej K. N. kwotę 1 281 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Orzeczenie to zostało wydane w następującym stanie faktycznym, uznanym przez Sąd Okręgowy w całości za bezsporny.

Gmina Miejska K. była właścicielem w 77/100 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), na której znajduje się budynek nr (...) przy ul. (...) w K..

Na podstawie protokołu rokowań z dnia 11 stycznia 2008 roku strony w dniu 18 stycznia 2008 roku zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w w/w budynku oraz jego sprzedaży na rzecz K. N.. Wartość nieruchomości lokalowej została w umowie określona na kwotę 807 524,22 zł, z czego wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości budynkowej wynosiła 580 066 zł, a wartość udziału w nieruchomości gruntowej w wysokości 11/100 części wynosiła 227 458,22 zł. Przy określaniu ceny sprzedaży Gmina Miejska K. zastosowała 90 % bonifikatę względem globalnej wartości nieruchomości, co stanowiło obniżenie ceny o kwotę 726 771,40 zł. Ostateczna cena sprzedaży została ustalona w wysokości 80 752,82 zł. W punkcie VII literze a umowy zastrzeżono prawo powódki do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli pozwana lub jej osoba bliska zbyła lokal mieszkalny lub wykorzystwała je na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia. Uprawnienie to zostało ograniczone rzez literę b tegoż punktu umowy w przypadkach określonych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w razie zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu tejże ustawy, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

K. N. w dniu 5 grudnia 2008 roku sprzedała lokal mieszkalny na rzecz osoby trzeciej, nie będącej jej zstępny, wstępny, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą lub przysposobioną czy osobą, z którą pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.

Do chwili jego zbycia lokal mieszkalny przy ul. (...) pozwana zajmowała wspólnie z dwoma synami i byłym mężem.

W dniu 29 stycznia 2009 roku pozwana kupiła od spółki akcyjnej (...) z siedzibą w B. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 187 500 zł, obecnie zamieszkały przez jej syna P. N., lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł, obecnie zamieszkały przez jej syna T. N. oraz lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł, w którym mieszka jej były mąż.

W dniu 5 lutego 2009 roku K. N. kupiła od w/w spółki lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. za kwotę 367 500 zł. Pozwana obecnie mieszka w tym lokalu.

W dniu 24 listopada 2009 roku pozwana nabyła od swoich rodziców K. i M. S. udział w wysokości 1/6 części w nieruchomości lokalowej nr(...)przy ul. (...) w K. za kwotę 22 000 zł.

Pismem z dnia 23 marca 2010 roku K. N. została wezwana przez stronę powodową do zapłaty kwoty 748 811,26 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr(...)położonego przy ul. (...).

Gmina Miejska K. wytoczyła uprzednio powództwo przeciwko K. N. o zapłatę 100 000 zł tytułem zwrotu części bonifikaty. Sąd Okręgowy w Krakowie prawomocnym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2011 roku zasądził na rzecz powódki żadaną przez nią kwotę.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy jako podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia przyjął art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 ze zm.). Jakkolwiek z literalnego brzmienia art. 68 ust. 2a pkt 5 – ustanawiającego wyjątek od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie - nie wynika możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu w zamian za środki uzyskane ze zbycia lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą, to za taką interpretacją przemawia wykładnia celowościowa przepisów art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy, w sytuacji w której nabyte mieszkania służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uprawnionego do bonifikaty i osób mu bliskich. Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma podstaw do dyferencjacji sytuacji, w której uprawniony do bonifikaty za środki uzyskane kupuje kilka mniejszych lokali zamiast jednego dużego, w szczególności jeżeli lepiej realizuje to jego potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych zamieszkujących z nim do tej pory osób bliskich. Wskazana wykładnia znajduje również uzasadnienie w analizie art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy dopuszczającym możliwość zbycia lokalu nabytego z bonifikatą na rzecz osoby bliskiej bez obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie. Ustawodawca za uzasadniony cel udzielenia bonifikaty przyjmuje również zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich dla najemcy. Nabycie lokali mieszkalnych: nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. za kwotę 367 500 zł, nr(...)przy ul. (...) w K. za kwotę 187 500 zł oraz nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł stanowiło realizację przesłanek z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. i w tym zakresie prowadziło do częściowego oddalenia powództwa. Nabycie lokalu mieszkalnego, w którym mieszka były małżonek nie nastąpiło w ramach dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., gdyż osoba ta nie jest osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podobnie środki przeznaczone na zakup udziału w nieruchomości nie zostały wykorzystane na cel przewidziany w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Jeżeli na nabycie nowych lokali przeznaczono tylko część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty ulega proporcjonalnemu pomniejszeniu o tę kwotę. Pozwana zgodnie z celem ustawy nabyła trzy lokale mieszkalne: nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. za kwotę 375 500 zł dla siebie, nr (...)przy ul. (...) w K. za kwotę 187 500 zł przeznaczony dla syna P. oraz nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł przeznaczony dla syna T.. Na zakup tych lokali spożytkowała środki w łącznej wysokości 752 000 zł, zaś współczynnik tej wartości do uzyskanej kwoty 970 000 zł z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosi 77,6 %. Po zastosowaniu tego współczynnika do kwoty udzielonej bonifikaty w wysokości 726 771,40 zł otrzymujemy kwotę 563 809,77 zł, której gmina nie może się domagać w myśl art. 68 ust. 2A pkt 5 u.g.n. Wraz z zasądzonymi przez Sąd Okręgowy 100 000 zł kwota ta daje łącznie kwotę 663 809,77 zł. Różnica między tą ostatnią kwotą a wartością bonifikaty wynosi 62 961,63 zł, zaś po zwaloryzowaniu 66 508,33 zł. Waloryzacja została dokonana na miesiąc listopad 2009 r., kiedy gmina powzięła wiadomość o zbyciu nieruchomości. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c., wskazując jako datę początkową należności odsetkowych 27 kwietnia 2010 roku, kiedy strona powodowa wezwała pozwaną do spełnienia świadczenia. O kosztach procesu Sąd I Instancji orzekł na podstawie art. 100 k.c., stosunkowo rozdzielając te kosztów pomiędzy stronami.

Powyższy wyrok został zaskarżony w części w zakresie pkt II i III apelacją wniesioną przez stronę powodową, która zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2A pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię, prowadzącą do bezzasadnego oddalenia powództwa w zakresie kwoty 304 710,29 zł;
2. błędną ocenę stanu faktycznego i materiału dowodowego, prowadzącą do uznania, że pozwana uprawniona była do nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nowych lokali dla swoich synów, bez obowiązku zwrotu bonifikaty, na preferencyjnych warunkach;

3. błędne wnioski w przedmiocie powierzchni i wielkości lokali będących przedmiotem obrotu oraz komfortu mieszkaniowego pozwanej i jej zastępczych – co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy;

4. naruszenie prawa procesowego, tj. niezastosowanie art. 386 § 6 k.p.c. w zakresie oceny prawnej dokonanej przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 15 maja 2012 roku, sygn. akt I ACa 403/12;

5. pominięcie istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii, iż ustawodawca posłużył się w art. 68 ust. 2A pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami liczbą pojedynczą - „lokal”, a nie liczbą mnogą „lokali”.

Podnosząc ww. zarzuty strona powoda wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt II i III i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, tj. zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodowej gminy kwoty 304 710,29 zł wraz z odsetkami od dnia 27.04.2010 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o obciążenie pozwanej kosztami procesu oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm za obie instancje. Ewentualnie apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt II i III i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa wskazała na argumenty odnoszące się do wykładni językowej art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym to przepisie użyto określenia lokal w liczbie pojedynczej oraz na nakaz zawężającej wykładni wyjątków. Zarzuciła, iż Sąd I instancji błędnie zinterpretował cel udzielenia bonifikaty jako służącej również zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób bliskich osoby uprawnionej do bonifikaty oraz nie uwzględnił oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania zawartych w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 maja 2012 roku, czym naruszył art. 386 § 6 k.p.c. W powyższym wyroku Sąd Apelacyjny stwierdził, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich uprawnionemu do bonifikaty nie jest realizacją celu ustawy. Skarżący zaznaczył, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie uprawnia do porównywania powierzchni czy liczby pokoi lokalu sprzedanego do lokalu nabywanego w zamian za uzyskane środki. Ze względu na usytuowanie lokali nabytych przez powódkę nie można powoływać się na możliwość połączenia lokali. Sąd I instancji w sposób nieuprawniony przyjął również, że poprzez samotne zamieszkiwanie w jednym lokalu i oddanie do użytkowania pozostałych lokali synom w większym stopniu są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe pozwanej. Ponadto, zbędne są rozważania w przedmiocie treści art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy, skoro wszystkie mieszkania są własnością pozwanej. Mając na uwadze, że lokal nabywany na podstawie 68 ust. 2a pkt 1 ustawy ma być przeznaczony lub wykorzystywany na cele mieszkaniowe, ustawowe zwolnienie od bonifikaty może dotyczyć wyłącznie sytuacji zakupu za uzyskane środki tylko i wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego, brak jest bowiem możliwości zamieszkiwania jednocześnie w kilku lokalach. Inna wykładnia prowadziłaby do nieuprawnionego wzbogacenia uprawnionego do bonifikaty.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej zwrotu kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty sformułowane w apelacji strony powodowej nie zasługują na uwzględnienie, a Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne poczynione przez Sąd I instancji.

Zasadnym jest ustosunkowanie się w pierwszej kolejności do podniesionych w środku zaskarżenia zarzutów naruszenia prawa procesowego.

W niniejszej sprawie nie mogło dojść do naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy; nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Wnosząc chociażby z argumentu a rubrica – odnoszącego się w tym przypadku do usytuowania zacytowanej normy jako kolejnego paragrafu art. 386 k.p.c. - jest oczywistym, że dyspozycja przepisu art. 386 § 6 k.p.c. odnosi się jedynie do oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania zawartych w wyroku sądu II instancji o charakterze kasatoryjnym – uchylającym wyrok

zaskarżony apelacją i przekazujący w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania. Poprzedzając wskazaną jednostkę redakcyjną przepisy paragrafu 4 i 5 dotyczą właśnie tego rodzaju orzeczeń sądu odwoławczego. Zresztą samo użycie w analizowanym art. 386 § 6 k.p.c. sformułowań „sąd, któremu została sprawa przekazana” oraz „przy ponownym rozpoznaniu sprawy” jednoznacznie wskazuje, że przepis ten odnosi się jedynie do związania oceną prawną i wskazaniem zawartymi w wyroku uchylającym zaskarżony wyrok i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania. Zresztą – co oczywiste - tylko w uzasadnieniu tego rodzaju orzeczenia sąd odwoławczy zawiera wskazania co do dalszego postępowania. Już zatem chociażby z tych tylko względów ocena prawna wyrażona w oddalającym apelację w innej sprawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 maja 2012 roku, sygn. akt I ACa 403/12 nie mogła wiązać na podstawie art. 386 § 6 k.p.c. w niniejszej sprawie. Niezależnie od powyższego – mając na uwadze wartości płynące z realizacji postulatu jednolitości orzecznictwa – godzi się zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2012 roku *expressis verbis* zastrzegł, że nie ustalał ostatecznej kwoty, jaką winna zwrócić pozwana, oceniając jedynie zasadność zgłoszonego żądania zasądzenia kwoty 100 000 zł. W tym przedmiocie Sąd Apelacyjny wskazał, że kwota 20 000 zł przeznaczona na nabycie 1/6 udziału w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) i kwota 187 500 zł przeznaczona na nabycie lokalu przy ul. (...), udostępnionego byłemu mężowi pozwanej - nie mogą zostać uznane za wykorzystane zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym zakresie ocena prawna dokonana przez Sąd Apelacyjny jest zbieżna z oceną Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie. Sąd odwoławczy w sprawie prowadzonej pod sygn. I ACa 403/12 nie przesądzał, czy zakup lokali mieszkalnych przeznaczonych dla realizacji potrzeb mieszkaniowych synów pozwanej spełnia przesłanki wyrażone w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy. Jednocześnie wnosząc z treści wyjątków, w przypadku których wyłączony został obowiązek zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy) - za cel udzielenia bonifikaty uznał realizację potrzeb osoby uprawnionej do bonifikaty i jej bliskich w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. W omawianym wyroku Sąd Apelacyjny nie wyraził również poglądu, zgodnie z którym za środki uzyskane z tytułu zbycia lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą pozwana mogła nabyć jedynie jeden lokal.

Zarzut apelacji dotyczący wadliwej oceny stanu faktycznego i materiału dowodowego prowadzącej do uznania, że pozwana uprawniona była do nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nowych lokali dla swoich synów bez obowiązku zwrotu bonifikaty w istocie nie odnosi się do czynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, a interpretacji przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy. Ocena prawidłowości poczynionej przez Sąd Okręgowy wykładni w/w przepisu będzie przedmiotem dalszych rozważań. Jedynie dla porządku należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy nie ustalił, że lokale nabyte ze środków ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) stały się własnością synów pozwanej. Podobnie, uwagi Sądu I instancji odnoszące się do powierzchni, położenia, układu nabytych przez pozwaną lokali i komfortu mieszkania nie stanowiły ustaleń faktycznych, a jedynie część argumentacji prawnej przemawiającej za odstępieniem od literalnego brzmienia przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym zakresie rozważania Sądu odnosiły się do hipotetycznych stanów faktycznych uzasadniających odmienne rozumienie wskazanego przepisu.

Również zarzut pominięcia kwestii posłużenia się przez ustawodawcę w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami liczbą pojedynczą odnosi się do interpretacji tego przepisu, co uzasadnia omówienie go przy okazji rozpoznania sformułowanego przez apelującego zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Przechodząc zatem do rozpoznania sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazać należy, że wykładnia tego przepisu dokonana przez Sąd *meriti* jest prawidłowa i należyte umotywowana. Starając się nie powielać wszystkich - niewątpliwie trafnych - argumentów zaprezentowanych przez Sąd I instancji zasadne będzie wskazanie dodatkowych okoliczności przemawiających za stanowiskiem prawnym przyjętym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Jakkolwiek treść art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy *prima facie* wydaje się jednoznaczna, w rzeczywistości rodzi szereg problemów natury interpretacyjnej, wynikłych w dużej mierze ze złożoności stanów faktycznych poddawanych pod ocenę w kontekście realizacji wyrażonych w niej przesłanek oraz konieczności wyważenia z jednej strony interesu w postaci ochrony mienia publicznego, z drugiej strony uzasadnionych interesów osób uprawnionych do bonifikaty. Na zasadność powyższej konstatacji jednoznacznie wskazuje obszerność orzecznictwa odnoszącego się do interpretacji analizowanych przepisów.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na wnioski sformułowane w powoływanej przez Sąd I instancji uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZP 87/11, Lex Polonica nr 3034724, zgodnie z którą „nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego”. W powyższej uchwale, jakkolwiek w innym zakresie, zakwestionowano również czysto językową wykładnię przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazując na zakorzeniony w Konstytucji cel ustawy w postaci zapewnienia dotychczasowym lokatorom możliwości nabycia lokalu. Realizacja tego celu, w ocenie Sądu Najwyższego, może następować poprzez zbycie lokalu uzyskanego z bonifikatą i dostosowanie realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych stosownie do uwarunkowanych różnymi względami potrzeb i możliwości. Zatem nieracjonalne jawi się wymaganie, by w konkretnych okolicznościach faktycznych, kiedy potrzeby uprawnionego do bonifikaty byłyby w większym stopniu zrealizowane poprzez nabycie dla celów mieszkaniowych kilku mniejszych i tańszych lokali, wymagać od niego nabycia większego i droższego lokalu. Brak ku temu teleologicznego uzasadnienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęcie jedynie czysto językowej wykładni przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do nieuprawnionej dyferencjacji sytuacji osób uprawnionych do uzyskania bonifikaty. W pierwszej kolejności, przyjęcie użytego zarówno na gruncie art. 68 ust. 2, jak i na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy pojęcia lokalu lub nieruchomości, jako obejmujących jedynie jeden lokal lub jedną nieruchomość prowadzi do nieakceptowalnych wniosków. Omawiane pojęcia nie obejmowałyby udziału w prawie własności lokalu czy nieruchomości. Przyjęcie takiej opcji interpretacyjnej pozwałoby zatem uprawnionemu z jednej strony zbyć jakiegokolwiek osobie udział w prawie własności lokalu lub nieruchomości uzyskanych z bonifikatą bez obowiązku jej zwrotu. Udział ten mógłby być przy tym zbliżony do jedności. Obowiązek zwrotu bonifikaty wyrażony w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wykładając ten przepis za pomocą samych dyrektyw językowych - nie obejmowałby bowiem sytuacji zbycia udziału w prawie własności lokalu lub nieruchomości. Z drugiej strony, przyjęcie zaprezentowanej przez skarżącego opcji interpretacyjnej, uniemożliwiłoby nabycie w zamian za środki uzyskane ze zbycia lokalu udziału w prawie własności lokalu lub prawie własności nieruchomości, nawet w sytuacji, kiedy dysponowanie określonym udziałem pozwałoby uprawnionemu na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. Powyższa argumentacja unaocznia, że zastosowanie reguł wykładni językowej do użytego w analizowanych przepisach pojęcia lokalu prowadzi do niezadowalających z punktu widzenia celu ustawy rezultatów. Konieczne jest zatem sięgnięcie do reguł wykładni pozajęzykowych, w tym przede wszystkim do wykładni funkcjonalnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet nabycie kilku lokali w zamian za lokal uzyskany z bonifikatą będzie spełniało warunki przewidziane w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, jeżeli każdy z tych lokali będzie przeznaczony lub wykorzystywany na cele mieszkaniowe uprawnionego i jego bliskich. Należy w całości podzielić argumenty zaprezentowane przez Sąd I instancji odnoszące się do konieczności interpretacji przesłanek wyszczególnionych w punkcie 5 ust. 2a art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w powiązaniu do przewidzianego w punkcie 1 tego przepisu wyjątku od obowiązku zwrotu bonifikaty. Wbrew twierdzeniom apelującego - analiza powyższych dwóch przepisów prowadzi do twierdzenia, że ustawodawca jako równoważne cele udzielenia bonifikaty uznaje tak realizację potrzeb mieszkaniowych przez pierwotnie uprawnionego, jak i realizację tych potrzeb również przez osoby mu bliskie. Przy czym lege non distinguente art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje, na czyje cele mieszkaniowe ma być przeznaczony lub wykorzystany lokal nabyty ze środków uzyskanych ze zbycia lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą. Godzi się przy tym zauważyć, że na użytek ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca bardzo wąsko definiuje krąg osób bliskich.

Zważywszy na treść przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami można wysnuć wniosek, iż skoro ustawa zezwala na przeniesienie własności lokalu na osobę bliską zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie, to ustawodawca akceptuje uzyskanie takiej korzyści przez osobę bliską uprawnionemu i realizację jej potrzeb mieszkaniowych bez względu na zaspokojenie tych potrzeb przez osobę pierwotnie uprawnioną. Ustawodawca uwzględnia zatem wolę osoby uprawnionej, która może rozdysponować udzieloną jej pomocą w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na osoby bliskie. W świetle powyższych stwierdzeń uprawnioną jawi się konstatacja, że ustawodawca

pozostawia do uznania uprawnionego do bonifikaty sposób, w jaki zrealizuje potrzeby mieszkaniowe własne lub osób mu bliskich. Decyzja zatem, czy potrzeby te realizowane będą poprzez nabycie jednego lokalu czy kilku należy do uprawnionego, pod warunkiem, że każdy z nabytych lokali będzie przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe uprawnionego i osób mu bliskich. Istotne, że uprawniony nie jest bardziej wzbogacony w sytuacji, w której ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu z bonifikatą nabywa kilka mniejszych i tańszych lokali, z których każdy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego i jego bliskich - niż w sytuacji, w której za tę samą kwotę nabywa jeden lokal, w którym wspólnie z swoimi bliskimi realizuje potrzeby mieszkaniowe.

Odnosząc się do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy należy również zauważyć, że do czasu wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na pozwaną - w lokalu, w stosunku do którego udzielona była bonifikata, zamieszkiwały dzieci pozwanej. Powyższe wskazuje na konieczność uwzględniania ich potrzeb mieszkaniowych przy ocenie realizacji przesłanek z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro potrzeby te zostały zrealizowane poprzez nabycie przez uprawnioną kilku lokali należy dojść do wniosku, że został osiągnięty cel, na jaki powodowa gmina udzieliła uprawnionej bonifikaty. Działanie pozwanej nie doprowadziło także do naruszenia celu ograniczenia obrotu lokalem nabytym z bonifikatą, jakim jest przeciwdziałanie spekulacyjnemu wykorzystaniu lokalu. Przez okres 5 letniej ustawowej karencji lokale nabyte w zamian za środki ze sprzedaży uprzednio komunalnego lokalu służyły jedynie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej dzieci. Pozwana nie uzyskała zatem większych korzyści finansowych, niż gdyby mieszkała wraz z dorosłymi synami w jednym, ale większym mieszkaniu.

Powyżej przedstawione względy odnoszące się do teleologicznej analizy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty w ocenie Sądu Apelacyjnego przemawiają za odstąpieniem od czysto językowej ich wykładni. Są również bardziej ważne niż dyrektywa interpretacyjna nakazująca zawiązać interpretować statuowane przez ustawę wyjątki, która to wskazówka interpretacyjna w niniejszej sprawie musiała dać pierwszeństwo nakazowi wykładni zgodnie z celem i funkcją ustawy. Niejako na marginesie można zauważyć, iż pogląd, zgodnie z którym przepis art. 68 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyklucza zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zakup więcej niż jednego tańszego lokalu albo więcej niż jednej nieruchomości gruntowej został wyrażony również w literaturze, jakkolwiek bez szerszego jego uzasadnienia (por. M. Gdesz, Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w:) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. G. Bieniek, teza 27, LexPolonica 2012). Pogląd ten należy zaakceptować w takim zakresie, w jakim nabycie kilku lokali jest uzasadnione realizacją potrzeb mieszkaniowych osób bliskich uprawnionego do bonifikaty. Dlatego też, interpretacja art. 68 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa, a sformułowany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz.U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1348 ze zm.) zasądając od apelującej Gminy Miejskiej K. jako strony przegrywającej sprawę na rzecz pozwanej K. N. kwotę 5400 złotych, stanowiącą zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu odwoławczym przed Sądem Apelacyjnym.