

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Robert Jurga
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2016 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. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II i III w ten sposób, że:**

**„II. zasądza od pozwanej K. N. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. dalszą kwotę 304.710,29 zł (trzysta cztery tysiące siedemset dziesięć złotych 29/100),**

**III. zasądza od pozwanej K. N. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 25.761 zł (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu”;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 39.472 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

SSA Robert Jurga SSA Jan Kremer SSA Grzegorz Krężolek

I ACa 517 /16

## UZASADNIENIE

Powód 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 r. wraz z zasądzeniem kosztów postępowania. Na uzasadnienie swego żądania wskazała, że pozwana nie dochowała warunków umowy zakupu nieruchomości w zakresie 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.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny wydał w dniu 23 października 2012 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając roszczenie powódki.

Pozwana K. N. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podała, że środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży lokalu zostały rozdysponowane na poprawę warunków mieszkaniowych pozwanej i osób jej najbliższych.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 4 grudnia 2013 r. uwzględnił powództwo do kwoty 66 508,37 zł, oddalając dalej idące żądanie i orzekając o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że Gmina Miejska K. była właścicielem w 77/100 częściach nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...), na której znajduje się budynek nr (...) przy ul. (...) w K..

Na podstawie podpisanego przez siebie protokołu rokowań z dnia 11 stycznia 2008 r. strony w dniu 18 stycznia 2008 r. 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 1/100 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 (...) umowy zastrzeżono prawo powódki do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli pozwana lub jej osoba bliska zbyła lokal mieszkalny lub wykorzystał je na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia. Uprawnienie to zostało ograniczone przez literę (...) tegoż punktu umowy w przypadkach określonych w art. 68 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności zbycia lokalu 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.

K. N. w dniu 5 grudnia 2008 r. sprzedała lokal mieszkalny na rzecz osoby trzeciej, nie będącej jej zstępny, wstępny, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą lub przysposobioną oraz osobą, z którą pozostawała ona 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 r. pozwana kupiła od spółki akcyjnej (...) z siedzibą w B.-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 r. 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 r. 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.

Wszystkie ze wskazanych umów zostały sporządzone w formie aktu notarialnego, o każdej z tych transakcji pozwana powiadomiła powódkę.

Pismem z dnia 23 marca 2010 r. 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 w budynku przy ul. (...).

Gmina Miejska K. wytoczyła uprzednio powództwo przeciwko K. N. o zapłatę 100 000 zł tytułem zwrotu części bonifikaty. Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny prawomocnym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2011 r. zasądził na rzecz powódki zgodnie z żądaniem.

Z uwagi na bezsporność wszystkich okoliczności faktycznych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego. Wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków M. P. S. na okoliczność treści informacji udzielanych pozwanej przez pracownika powódki zostały oddalone ze względu na brak znaczenia podanej okoliczności dla wyniku sprawy. Urzędnik zatrudniony w organie Gminy nie jest zobowiązany do udzielania porad prawnych, których pozwana winna szukać u innych podmiotów czy też na własną rękę. Pozwana nie może zasłaniać się niezajomością prawa, a odpowiedzialność za taką ignorancję zrzucić na pracownika Urzędu Gminy. Stąd informacje udzielane przez taką osobę są całkowicie irrelewantne dla mającego zapasć w sprawie rozstrzygnięcia.

Sąd I instancji wywiódł, że roszczenie powódki opierało się na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741. ze zm.) w brzmieniu z daty zbycia nieruchomości lokalowej przez pozwaną osobie trzeciej, tj. z dnia 5 grudnia 2008 r. W myśl tego ustępu jeżeli 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. Wyjątki od obowiązku zwrotu przewidywała wtenczas treść ust. 2a, zgodnie z którym przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b; 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Za ustaleniem takiego czasu obowiązywania normy prawnej przemawia moment powstania obowiązku zwrotu wynikający wprost z przepisów ustawy, niezależny od zastrzeżeń umownych, a uaktualniający się z dokonaniem zbycia lokalu przez pozwaną. Pogląd ten jest zbieżny z najnowszą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, stwierdził, że „jeżeli bowiem powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia.” (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r. III CZP 112/2010 OSNC 2011/7-8 poz. 75 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 lipca 2011 r. II CSK 683/2010 LexPolonica nr 3876660). Na marginesie można zauważyć, że stan prawny między chwilą nabycia lokalu mieszkalnego przez pozwaną od Gminy, a chwilą jego zbycia osobie trzeciej nie zmienił się w wyżej zakreślonym zakresie.

Niespornym w sprawie pozostawał fakt zbycia lokalu mieszkalnego przez pozwaną przed upływem 5 lat od jego nabycia z bonifikatą od Gminy Miejskiej K.. Jednak by stwierdzić obowiązek zwrotu przez pozwaną kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji należy zbadać, czy nie zachodzą przesłanki wyłączające jego powstanie wymienione w art. 68 ust. 2a u. g. n. Jedynym punktem tego ustępu mogącym mieć bezpośrednie zastosowanie w sprawie jest pkt (...) stanowiący, że przepisu przewidującego obowiązek zwrotu nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy

na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwana za pieniądze otrzymane z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) kupiła cztery inne lokale mieszkalne oraz udział w nieruchomości lokalowej, zachowując przy tym okres 12 miesięcy przewidziany przez ustawodawcę. Z literalnego brzmienia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie wynika możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, jednakże niektóre sytuacje powstałe na gruncie tej ustawy wymagają zastosowania wykładni celowościowej wskazanych przepisów. Ich wprowadzenie motywowane było chęcią zapewnienia zasad prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości, spełniających konstytucyjny obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli z jednej strony, z drugiej zaś chroniących własność publiczną przed wykorzystywaniem preferencyjnych warunków w celu osiągnięcia osobistego zysku. Zapis ustawy realizujący ten ostatni zamysł nie może wszakże przyćmiewać ogólnej intencji ustawodawcy, bowiem takie uregulowanie traciłoby postulowaną racjonalność. Tym samym możliwy jest zakup kilku innych lokali mieszkalnych za środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości lokalowej nabytej z bonifikatą, choćby w celu ich połączenia i stworzenia większej przestrzeni życiowej. Sprzeczne ze zdrowym rozsądkiem byłoby traktowanie kupna dwóch sąsiadujących ze sobą mieszkań z zamiarem ich zespolenia odmiennie od kupna jednego mieszkania o powierzchni równej sumie powierzchni tych dwóch. Idąc tym tokiem rozumowania, równie nielogiczne staje się rozróżnienie przypadku, w którym osoba uzyskująca bonifikatę uprzednio mieszkała z dwojgiem zstępnych w lokalu mieszkalnym nabytym od gminy i po jego sprzedaży kupiła trzy inne lokale mieszkalne dla siebie i każdego dziecka z osobna, od przypadku, kiedy nabyłaby ona jeden zdecydowanie większy lokal, gdzie zamieszkałyby wszystkie te osoby razem. W szczególności do niejakiego absurdu dochodzi taka dyferencjacja, jeśli suma powierzchni trzech nabytych mieszkań równa jest sumie powierzchni jednego większego mieszkania, jak również gdy łączna cena tych trzech mieszkań pokrywa się z ceną zakupu jednego. Taka wykładnia celowościowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., dopuszczająca mimo jego literalnej treści nabycie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego bez zamierzonego celu ich połączenia w jedną całość, mogłaby się jakkolwiek nie ostać w świetle zakazu rozszerzającej interpretacji wyjątków, gdyby opierała się jedynie na wskazanym powyżej argumentie niespójności logicznej. Jednak słuszność jej zastosowania wspiera zapis art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. przewidującego, że zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej przekreśla obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie. Tym samym obawa wykorzystania bonifikaty niezgodnie z celem regulacji, a więc zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych najemcy, jest wyeliminowana w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską najemcy. Podkreślenia wymaga, że takie nabycie nie musi nastąpić za cenę wolnorynkową lokalu, może być również nieodpłatne. Jedyne ograniczenia w tym zakresie ustawa wprowadza w ust. 2b omawianego artykułu, a dotyczą one dalszego obrotu nieruchomością lokalową i kształtują się analogicznie względem restrykcji nałożonych na pierwotnego nabywcę-najemcę. Taka regulacja, powielająca niejako sytuację prawną nabywcy otrzymującego bonifikatę, prowadzi do wniosku, że ustawa nastawiona jest na pomoc publiczną umożliwiającą uzyskanie własnego lokalu mieszkalnego nie tylko osobie zawierającej umowę z gminą, lecz również pośrednio osobom jej bliskim, w tym zstępnym. Stąd teleologiczne ujęcie art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z pkt 1 u.g.n. pozwala przyjąć, że pozwana zamieszkująca uprzednio lokal mieszkalny przy ul. (...) wraz ze swoimi synami, którzy uzależnieni byli w tamtym czasie od możliwości mieszkaniowych matki, uprawniona była do nabycia ze środków uzyskanych z jego sprzedaży innych lokali mieszkalnych w liczbie uzasadnionej przez jej sytuację życiową. W niniejszej sprawie pozwana dla siebie kupiła 2-pokojowe mieszkanie za cenę 367 500 zł, zaś dla swych synów nabyła dwa mieszkania (...) - pokojowe za 187 500 zł oraz za 197 500 zł. Gdyby kupiła ona jedno mieszkanie (...) - pokojowe, płacąc za nie cenę rzędu 752 500 zł, nie byłaby zobowiązana do zwrotu kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie w tej części. Nadto, należy mieć na uwadze, że w sposób pełniejszy spełnione zostały jej potrzeby mieszkaniowe, bowiem komfort życia w pojedynkę w mniejszym mieszkaniu jest wyższy w porównaniu z zamieszkaniem z dwoma dorosłymi mężczyznami choćby na znacznie większej przestrzeni. W końcu podnieść należy kolejny argument wywodzony z wykładni celowościowej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a dotyczący dążenia ustawodawcy przez jej zapisy do zapewnienia lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach także osobom bliskim dla najemcy otrzymującego bonifikatę. W kręgu takich osób, nie będącymi właścicielami żadnych nieruchomości, znaleźli się synowie pozwanej. Konkludując, 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, wyczerpało przesłanki art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., co dało podstawę do oddalenia w tym zakresie powództwa.

W świetle wyżej przedstawionych racji należy wykluczyć, by nabycie lokalu mieszkalnego dla byłego małżonka mieściło się w ramach przyjętej przez Sąd wykładni celowościowej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie przekonuje w tym względzie uprzednie wspólne zamieszkanie z pozwaną w lokalu nabytym od Gminy, gdyż rozwiedziony mąż nie pozostaje w kręgu osób dla niej bliskich w rozumieniu ustawy. Tym samym upada argument wyprowadzany z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. Jednocześnie należy podkreślić, że z uwagi na wcześniejsze rozwiązanie małżeństwa nabycie prawa własności lokalu przy ul. (...) przez pozwaną nie nastąpiło na prawach wspólności łącznej z byłym małżonkiem. Ewentualne stwierdzenie po jego stronie ekspektatywy takiego prawa uzasadniałoby jedynie roszczenie do pozwanej o rozliczenie kwoty ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...), co stanowi kwestię nieistotną z punktu widzenia niniejszej sprawy.

Również środki przeznaczone na wykup przez pozwaną udziału w nieruchomości lokalowej rodziców nie zostały wykorzystane na cel zgodny z ratio legis cyt. ustawy. Wstępni pozwanej nie zajmowali wraz z nią lokalu mieszkalnego przy ul. (...), nadto przysługujące im prawo własności mieszkania w K. usamodzielnia ich pod względem mieszkaniowym. Pozwana nie może również podnosić, że ich lokum stanowi jej centrum życiowe, skoro stała się właścicielem mieszkania (...) - pokojowego przy ul. (...). W konsekwencji Sąd w przypadkach nabycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł oraz udziału w wysokości 1/6 części w nieruchomości lokalowej nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 22 000 zł, a więc wydatku w globalnej wysokości 219 500 zł, nie stwierdził żadnego z wyjątków przewidzianych w art. 68 ust. 2a u.g.n. i uznał w tym zakresie roszczenie powódki opierające się na art. 68 ust. 2 u.g.n..

Jeżeli na nabycie nowego lokalu (nowych lokali) przeznaczono tylko część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty ulega proporcjonalnemu pomniejszeniu o tę kwotę. Taką interpretację art. 68 ust 2 u.g.n. mimo możliwości wywiedzenia innego wniosku z jego literalnego brzmienia, przyjmuje jednolicie orzecznictwo. Sąd Najwyższy w uchwale z 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11 (LexPolonica nr 3034724), stwierdził, że „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”. Warto przytoczyć tu argumentację Sądu Najwyższego z uzasadnienia powyższej uchwały: „przyjmując taką ściśle literalną wykładnię art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami należałoby więc uznać, że są one zobowiązane do zwrotu całej kwoty uzyskanej bonifikaty. Za taką wykładnią wspomnianego przepisu zdaje się też przemawiać to, że jest on wyjątkiem od zasady, iż nabytego od gminy lokalu nie można zbyć wcześniej niż przed upływem 5 lat od jego nabycia. Taka wykładnia prowadzi jednak do konsekwencji, które pozostają w opozycji do celu jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która z kolei jest urzeczywistnieniem zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji. Zasadniczy cel pomocy publicznej udzielanej najemcy w ramach tej ustawy to zapewnienie mu własnego lokalu. Realizacja tego celu prowadzi przede wszystkim do tego, że najemca, a następnie właściciel lokalu może zbyć go na rynku, dostosowując zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości i potrzeb. Ustawodawca dostrzega to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć i dlatego od 2007 roku umożliwia 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, pozwala na zachowanie bonifikaty, gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Gdyby literalnie wyklądać art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to cena nabycia nowego lokalu z zachowaniem prawa do zatrzymania bonifikaty musiałaby co do grosza zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Oznaczałoby to, konieczność poszukiwania lokalu, którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego od gminy, co wydaje się w praktyce mało realne. W istocie taka interpretacja tego przepisu zmuszałaby nabywcę lokalu od gminy do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu i wpisywania ceny równej wysokości środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, aby nie stracić najczęściej kilkudziesięciu tysięcy złotych. Nie taki jest cel ustawy o gospodarce nieruchomościami, która realizując konstytucyjny obowiązek zapewnienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w lokalu stanowiącym własność, nie może zachęcać do działań niezgodnych z prawem.” Jak widać, potrzeba wykładni teleologicznej nie jest wcale obca tej ustawie.

Pozwana zgodnie z celem ustawy nabyła trzy lokale mieszkalne: lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 187 500 zł przeznaczony dla jej syna P., lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. za kwotę 197 500 zł przeznaczony dla jej syna T. oraz lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. za kwotę 367 500 zł zakupiony dla siebie. W sumie spożytkowała środki w łącznej wysokości 752 500 zł, współczynnik tej wartości do uzyskanej kwoty 970 000 zł z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosi 77,6 %. Po zastosowaniu tego współczynnika względem 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, 37 zł. Waloryzacja została dokonana na dzień, w którym Gmina powzięła informację o zbyciu nieruchomości, a więc na miesiąc listopad 2009 roku. Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 66 508, 37 zł.

O odsetkach orzeczono na mocy art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.), który umożliwia wierzycielowi w sytuacji opóźnienia dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego żądania odsetek za czas tego opóźnienia. Roszczenie to wierzyciel zyskuje niezależnie od powstania szkody w jego majątku czy odpowiedzialności dłużnika za okoliczności będące przyczyną opóźnienia. W niniejszej sprawie należały się, w sytuacji braku oznaczenia innej stopy odsetek, odsetki ustawowe za opóźnienie od daty wezwania do zapłaty pozwanej przez powódkę. Te, zgodnie z żądaniem powódki, zostały zasądzone od dnia 27 kwietnia 2010 r.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c., obciążając powoda kosztami w 82% , a pozwanego w 18%, proporcjonalnie do zakresu uwzględnienia żądania pozwu.

Na koszty te składają się kwoty :

poniesione przez powoda : 18.561 zł., tytułem należnej opłaty od pozwu, 7.200 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego; razem 25.761zł;

poniesione przez pozwaną : 17 zł tytułem opłaty skarbowej o pełnomocnictwa, 7.200 zł tytułem wynagrodzenia adwokackiego; razem 7.217 zł.

Suma wydatków to kwota 32.978 zł.

Stosownie do wyniku postępowania powód ponieść tytułem kosztów kwotę 27.042 zł., a poniósł 25.761 zł, pozwana zaś powinna ponieść kwotę 5.936 zł., a poniosła 7.217zł. Powód winien więc zwrócić pozwanej brakującą kwotę 1.281 zł.

W kosztach tych nie zostały uwzględnione koszty mediacji bowiem na dzień wyrokowania żadna ze stron ich nie uiściła, a nie jest to wydatek obciążający Skarb Państwa. Wyrok ten zaskarżyła apelacją strona powodowa w części oddalającej żądanie pozwu, wraz z odsetkami ( 304 710,29 zł ), oraz orzeczenie o kosztach postępowania i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II oraz III i uwzględnienie powództwa w całości, przy uwzględnieniu już zasądzonej kwoty, jak i kosztów postępowania. Apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez błędną wykładnię prowadzącą do oddalenia powództwa, co do kwoty 304 710,29zł. Ponadto zarzuciła 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 synów, bez obowiązku zwrotu bonifikaty; błędne wnioski o przedmiocie powierzchni i wielkości lokali będących przedmiotem obrotu oraz komfortu mieszkaniowego pozwanej i jej zstępnych, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy; pominięcie tego, że ustawodawca w art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. posłużył się liczbą pojedynczą, „lokal”, a nie mnogą „lokali”; naruszenie prawa procesowego przez niezastosowanie art. 386 § 6 k.p.c. w zakresie oceny prawnej dokonanej przez Sąd Apelacyjny w sprawie I ACa 403/12 w wyroku z dnia 15 maja 2012 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 16 października 2014 r. oddalił apelację strony powodowej, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny podzielił wywody prawne Sądu I instancji oddalając apelację. Sąd odniósł się do zarzutu pominięcia odniesienia do wyroku zasądzającego od pozwanej część bonifikaty w innej sprawie i stanowiska Sądu II instancji tam wyrażonego. Rozwinął argumentację przemawiającą za zasadnością

przyjęcia możliwości nabycia w określonych okolicznościach więcej niż jednego lokalu, w szczególności gdy dzieci nabywcy zamieszkiwały z nim przed wykupieniem lokalu. Wskazała na przesłanki odstąpienia od językowej wykładni przepisu art. 68 u.g.n.

Strona powodowa wywiodła skargę kasacyjną od powyższego wyroku, w której wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie na rzecz Gminy K. kwoty 304 710,29zł, lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 68 ust. 2a pkt 5 u. g. n. przez błędną wykładnie prowadzącą do uznania, że pozwana była uprawniona do nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nowych lokali dla synów, bez obowiązku zwrotu bonifikaty, uzyskanej na preferencyjnych warunkach, co doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa Gminy o zapłatę kwoty 304 710,29zł. Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2016 r. Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Sąd Najwyższy wskazał, że bonifikaty dla nabywców lokali mieszkalnych były niewątpliwie pomocą publiczną skierowaną do określonej grupy osób i instrumentem zachęcającym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w formie prawa własności do lokalu. Przedstawił przesłanki rozwiązania umożliwiającego nabywanie lokali na preferencyjnych warunkach z bonifikatą sięgającą 90% jego wartości. Wskazał na to, że orzecznictwo odwołuje się do ścisłej wykładni przepisu art. 68 u.g.n., wyjątkowość regulacji, utrzymanie proporcji pomiędzy wykorzystaniu bonifikaty w celach spekulacyjnych, a zapobieganiu niepotrzebnym ograniczeniom w rozporządzaniu nabytym lokalem. Rozważył możliwość zakres odstąpienia od literalnej wykładni przepisu i głębokość odstąpienia od nie przez sądy w rozpoznawanej sprawie. Przedstawił argumenty przemawiające przeciwko wykładni i stanowisku Sądu Apelacyjnego mającemu uzasadnić możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego. Podkreślił brak obowiązku dostarczenia lokali osobom bliskim nabywcy lokalu z bonifikatą. W konsekwencji brak podstaw jurydycznych dla uzasadnienia rozszerzającej wykładni art. 68 ust. 2a u.g.n. Zwrócił też uwagę na możliwość wynajmu lokali i czerpania korzyści z nich, poprzez wynajem, bądź z czasem sprzedaż. Podsumowując stwierdził, że brak podstaw do tego aby nabywca lokalu z bonifikatą mógł kupić za uzyskane za niego środki kilka lokali na swoje nazwisko z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych bliskich.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając apelację strony powodowej zważył co następuje: Apelacja strony powodowej jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne, przy czym ustalenia te pomiędzy stronami w zasadzie były bezsporne. Istota zagadnienia występującego w sprawie dotyczy wykładni i sposobu rozumienia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu jego treści tak w dacie dokonywania zbycia nieruchomości przez Gminę na rzecz pozwanej, jak i w dacie nabywania przez pozwaną kilku nieruchomości. Stan prawny, treść w/w przepisu w obu datach był taki sam. Przepis ten stanowił, że:” art. 68 ust. 1 Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana”:”7)jako lokal mieszkalny”; a dalej „1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości”. Ustęp 2 w/w przepisu stanowi, że „ Jeżeli 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. 2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b”;zaś pkt „5)sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. 2b. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do

osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomości 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 pierwotnego nabycia. 2c. Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. 2d. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 2, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji”.

Rozpoznając skargę kasacyjną strony powodowej Sąd Najwyższy podkreślił, że z przepisu wynika, że nabycie od gminy, jak i w miejsce lokalu nabytego z bonifikatą od gminy, zawsze dotyczy jednego lokalu mieszkalnego, także przy przeznaczeniu środków uzyskanych ze zbycia lokalu nabytego z bonifikatą. Nie podzielił wywodów o możliwości nabycia większej ilości lokali za kwotę uzyskaną ze zbycia lokalu uzyskanego z bonifikatą wskazując, że to zbywca sam decyduje o sposobie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego kluczową jest decyzja o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w innym niż nabyty lokal od gminy, wcześniej zajmowanym na podstawie innego tytułu niż własność, przed upływem 5 lat od jego nabycia. W rozpoznawanej sprawie pomiędzy nabyciem z bonifikatą od Gminy, a zbyciem upłynął mniej niż rok. Podzielić należało stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące braku obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dorosłych dzieci, jak i wywody dotyczące małoletnich. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące wykładni przepisu art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdzając, że „ brak podstaw do tego, aby nabywca lokalu z bonifikatą mógł kupić za środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu, kilka lokali na swe nazwisko z przeznaczeniem ich dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bliskich”. Podkreślenia wymaga, że Sąd Najwyższy w orzeczeniach dotyczących art. 68 u.g.n. odnosił się do zbycia i nabycia jednego lokalu mieszkalnego, a nie rozważał możliwości nabycia kilku lokali.

Sąd Apelacyjny rozważył także, nie podnoszone, zagadnienie zastosowania w sprawie art. 5 k.c., jednak okoliczności przemawiające za zastosowaniem tego przepisu nie występowały w sprawie, przedstawione okoliczności faktyczne przez pozwaną, na naruszenie zasad współżycia społecznego nie wskazywały. Ponadto, przy orzecznictwie Sądu Najwyższego by rozważać ich wystąpienie sytuacja musiałaby być nadzwyczajna Sąd Najwyższy wskazał, że zbycie lokalu i nie spełnienie przesłanek z art. 68 u.g.n. w związku ze sprzedażą lokalu narusza te zasady, choć dostrzegł potrzebę ich rozważenia przy szczególnej sytuacji osobistej strony, by w innym orzeczeniu nie uwzględnić argumentacji o przeznaczeniu środków ze zbycia lokalu na dokończenie budowy domu, rozważania dotyczyły zbycia i nabycia jednego, a nie kilku lokali ; orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 24 stycznia 2013 r. II CSK 271/12 LEX nr 1293948; z dnia 11 lutego 2015 r. I CSK 623/14 LEX nr 1677119; z dnia 30 marca 2012 r. III CZP 4/12 OSNC 2012/10/116; z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZP 87/11 OSNC 2012/7-8/8; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r. I ACa 1453/12.

Zauważyć należy także przy ocenie sytuacji pozwanej, że nabyła lokal za 80 752,82zł, zbyła zaś za 970 000zł. Przy ocenie także obecnej sytuacji pozwanej okoliczność posiadanych w dacie nabycia lokalu od Gminy środków nie może być pomijana.

W okolicznościach sprawy nie zachodziły przesłanki dla zastosowania art. 5 k.c. W sprawie wysokość żądanej kwoty zwrotu bonifikaty po waloryzacji wyliczonej proporcjonalnie do części nie przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanej nie była kwestionowana. Pozwana zaspokaja potrzeby mieszkaniowe w jednym lokalu i przyjęto, trafnie, że dotyczy to największego z nabytych lokali. Z przedstawionych wywodów wynika, że art. 68 u.g.n. dotyczy jednego lokalu, a więc brak potrzeby dalszego odnoszenia się do tego zarzutu apelacji. Wobec treści orzeczenia brak także potrzeby odnoszenia się do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji w tym nie zastosowania art. 386 § 6 k.p.c. w zakresie oceny prawnej zawartej w wyroku Sądu Apelacyjnego z 15 maja 2012 r. w sprawie I ACa 403/12. Przepis ten jednak nie mógł mieć bezpośredniego zastosowania w sprawie. Odnośnie odsetek to aktualne pozostaje stanowisko Sądu I instancji uzasadniające punkt I wyroku. Podsumowując, apelacja strony powodowej była zasadna i została uwzględniona na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zmieniając orzeczenie Sądu I instancji: zasądzono całość wpisu od dochodzonej kwoty 18 561zł – 5%



wartości przedmiotu sporu art.13 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz. U.2016.623 ) , oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7200zł według obowiązującego w dacie wyroku rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078) - § 6 pkt 7. Na koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego – art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. - złożyły się uiszczone przez powoda opłaty od apelacji i kasacji kwoty po 15 236zł ( razem 30472zł ) na wskazanej powyżej podstawie , oraz wynagrodzenie pełnomocnika za postępowanie apelacyjne 5400zł i kasacyjne 3600zł, przyznane na podstawie w/w rozporządzenia z uwzględnieniem stawki minimalnej z w/w paragrafu –  $\frac{3}{4}$  stawki za postępowanie apelacyjne i  $\frac{1}{2}$  stawki za sporządzenie skargi kasacyjnej, a wobec dat czynności zastosowanie miało poprzednio obowiązujące rozporządzenie.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jan Kremer SSA Robert Jurga