

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1294/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Kurdziel
-----------------	--------------------

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy B. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta B.

przeciwko K. P. i H. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 9 września 2021 r., sygn. akt I C 245/21,

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 5417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu”;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 8392 zł (osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Beata Kurdziel

Sygn. akt I ACa 1294/21

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 czerwca 2022

Strona powodowa Gmina B. – Prezydent Miasta B. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. P. i H. P. kwoty 86 838,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie począwszy od dnia następującego po dniu doręczenia wezwania do zapłaty, tj. od 13 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, w tym wartości bonifikaty w kwocie 86.247,22 zł, wysokość waloryzacji za okres od 10 lipca 2012 roku do 31 maja 2017 roku w kwocie 590,90 zł, tj. łącznie 86.838,12 zł oraz zwrotu kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania wskazała, że po nabyciu od strony powodowej własności lokalu mieszkalnego, pozwani zbyli ww. lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia, jednocześnie nie nabywając w ciągu 12 miesięcy od daty umowy

sprzedaży lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, co rodzi obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyli na zakup nieruchomości, którą wykorzystują na cele mieszkaniowe. Powyższe wynika wprost z zapisu zawartego w §6 umowy dotyczącej nabycia nieruchomości zawartej w dniu 22 kwietnia 2016r.

Wyrokiem z dnia 9 września 2021 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 86 838,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty (pkt I) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 9742 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Podstawa ww. orzeczenia była następująco ustalony stan faktyczny:

W dniu 10 lipca 2012 roku w Kancelarii Notarialnej w B., przed notariuszem J. M. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży, mocą której Gmina B. oraz pozwani H. i K. małżonkowie P. działając na podstawie uchwały nr (...) Rady Miejskiej w B., ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ustanowili w celu jego sprzedaży odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), mieszczącego się na drugim piętrze budynku wzniesionego w 1915 roku, położonego w B. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni użytkowej 66,08 m⁽²⁾. Dodali, że z własnością tego lokalu związane jest prawo własności 165/1000 części w częściach wspólnych budynku oraz gruntu. Zgodnie z umową sprzedaży Gmina B. sprzedała stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny opisany powyżej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 165/1000 części w nieruchomości wspólnej, dotychczasowym najemcom, tj. małżonkom P.. Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego ustalona została na kwotę 87 310 zł, zaś cena sprzedaży po zastosowaniu ulg zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w B. ustalona została na kwotę 4 365,50 zł (bonifikata od ceny sprzedaży lokalu i ułamkowej części gruntu w wysokości 95% wartości rynkowej), koszty przygotowania lokalu do sprzedaży na kwotę 96,19 zł, a cena sprzedaży ułamkowej części gruntu ustalona została na kwotę 3.476,55 zł, która po zastosowaniu ulg wyniosła 173,83 zł.

W § 6 zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży zawarto zastrzeżenie, że jeżeli nabywca zbędzie lokal mieszkalny lub wykorzysta go na inny cel niż mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot nastąpi na żądanie Prezydenta B.. Zastrzeżono, że obowiązek ten nie ma zastosowania w przypadku:

- zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem, iż jeżeli osoba bliska zbędzie lub wykorzysta lokal na inny cel niż mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, to będzie ona zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Pozwani K. i H. P. w dniu 12 maja 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w T. przed notariuszem J. W. dokonali sprzedaży na rzecz R. M. stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B., za cenę 140.000 zł.

W związku z powyższym mając na uwadze, iż zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową sprzedaży nie upłynął jeszcze okres 5 lat od nabycia, Gmina B. pismem z dnia 20 maja 2016 roku zwróciła się do pozwanych z informacją o konieczności przeznaczenia w terminie 12 miesięcy środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową. Strona powodowa poinformowała nadto pozwanych, że

w przypadku, gdy dojdzie do nabycia przez nich innego lokalu lub nieruchomości oczekuje dostarczenia przez pozwanych kserokopii aktu notarialnego stwierdzającego spełnienie przez nich powyższych przesłanek umownych i ustawowych.

Pozwani K. i H. P. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2016 roku nabyli od J. P. i F. P. całe przysługujące im udziały wynoszące po 1/2 części w nieruchomości położonej we wsi J., gmina W., składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,5100 ha, za ustalone ceny w kwotach po 80.000 zł, czyli razem za cenę 160.000 zł.

W związku z powzięciem wiadomości, że pozwani dokonali zakupu nieruchomości w dniu 22 kwietnia 2016 r. powód pismem z dnia 11 sierpnia 2016 r. zwrócił się do pozwanych z ponownym wyjaśnieniem, iż nabycie lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe dokonane za środki pochodzące z sprzedaży lokalu objętego instytucją bonifikaty, powinno nastąpić w ciągu 12 miesięcy od daty umowy sprzedaży tj. po dacie 12 maja 2016 r. zgodnie z art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Nadto powód poinformował pozwanych, że w przypadku niedotrzymania przez nich ustawowych i umownych warunków otrzymania bonifikaty tj. zakupu nowego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne za środki uzyskane z sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, zasadne będzie wystąpienie przez Gminę B. z żądaniem zwrotu bonifikaty. Zaznaczył również, że termin w tej sprawie upływa z dniem 11 maja 2017 r.

Mając na uwadze brak jakiegokolwiek reakcji ze strony pozwanych i nie wywiązanie się z nałożonego na nich obowiązku powód kolejnym pismem z dnia 24 kwietnia 2017 r. ponownie poinformował pozwanych o ich obowiązku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu położonego w B. przy ul. (...), w ciągu 12 miesięcy na zakup nowego lokalu lub nieruchomości. Zastrzegł także, że w przeciwnym razie pozwani będą na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązani do zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z naliczoną waloryzacją. Powód zaznaczył w piśmie, iż akt notarialny kupna nieruchomości objętej KW nr (...) zawarty został w dniu 22 kwietnia 2016 roku czyli przed sprzedażą lokalu mieszkalnego uprzednio nabytego od Gminy B., co nie jest zgodne z przepisami prawa. Powód zaznaczył w tymże piśmie, że jeżeli do dnia 11 maja 2017r. nie zostanie zawarty akt notarialny potwierdzający wykorzystanie przez pozwanych całości środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. Gmina B. wystąpi z żądaniem zwrotu bonifikaty wraz z naliczoną waloryzacją.

Pozwany K. P. pismem z dnia 4 maja 2017 roku powiadomił powoda, że nie zgadza się z przyjętym przez powodową Gminę stanowiskiem i stwierdził, że uzyskane przez pozwanych środki ze sprzedaży lokalu zostały w całości przeznaczone na nabycie innej nieruchomości po dacie sprzedaży, tj. 12 maja 2016 roku.

W związku z odmiennym stanowiskiem strony powodowej w tym zakresie pismem z dnia 31 maja 2017 roku strona powodowa wezwała pozwanych do zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, udzielonej przez Gminę B. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) w łącznej wysokości 86.838,12 zł w tym wartość bonifikaty 86.247,22 zł oraz wysokość waloryzacji 590,90 zł w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwani pismem z dnia 4 lipca 2017 roku podtrzymali swoje stanowisko w sprawie, na które to pismo powód kolejnym pismem z dnia 17 lipca 2017 roku również odpowiedział, podtrzymując z kolei swoje stanowisko w sprawie o obowiązku zwrotu przez pozwanych udzielonej im bonifikaty.

W stanie faktycznym sprawy, wynikającym z dokumentów oraz niespornym między stronami, istotę sporu stanowiła prawidłowość zastosowania przez powodową Gminę normy prawnej umożliwiającej żądanie zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Powódka twierdziła bowiem, że pozwani dokonali kupna nieruchomości w J. przed sprzedażą lokalu uprzednio nabytego od Gminy B., co nie było w ocenie powódki zgodne z przepisami prawa. Pozwani natomiast odnosząc się do tak prezentowanego stanowiska strony powodowej podnosili, że na mocy przepisów, na które powołuje się powodowa Gmina, a to art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami brak jest zastrzeżenia, kiedy akt notarialny kupna/sprzedaży musi być zawarty.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powódki stanowią więc przepisy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych (tj. 12 maja 2016 roku), albowiem wtedy powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy stwierdził, że z art. 68 powołanej ustawy wynika, iż obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 ustawy. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 2 ww. ustawy, 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. Stosownie do ust. 2a pkt 5 a i b przepisu ust. 2 nie stosuje się m.in. w przypadku 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że bonifikata oznacza w istocie obniżenie ustalonej uprzednio ceny sprzedaży nieruchomości publicznej. Celem udzielanej bonifikaty mieszkaniowej jest pomoc państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w realizacji szczególnie ważnych celów społecznych, a ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Gdyby bowiem ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 przedmiotowej ustawy określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Ograniczenia są natomiast jasno wyartykułowane w art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, w którym wskazano, że zbycie nabytej nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia, w przypadku lokalu mieszkalnego, lub jej wykorzystywanie na inny cel niż mieszkaniowy, powoduje konieczność zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis ten stanowi zatem o obowiązku zwrotu bonifikaty, a nie o istnieniu takiej możliwości. Innymi słowy na organach administracyjnych ciąży obowiązek żądania zwrotu w przypadku podjęcia informacji o zaistnieniu przesłanek do tego zwrotu. Sąd Okręgowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie roszczenie strony powodowej nie tylko zostało oparte na ustawowej podstawie, ale także ma na celu zadośćuczynienie ciężącemu na niej obowiązkowi racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. W ocenie Sądu Okręgowego nie można także tracić z pola widzenia, że na gminie ciąży nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej, ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, które wymagają czynienia wydatków. Dbłość o budżet gmin nie jest zatem tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych. Pozwani kupując lokal mieszkalny od Gminy B., mieli realizować cel wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli uzyskali możliwość stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale również osiągnęli wzbogacenie o wartość bonifikaty. Jedynym warunkiem zachowania tego wzbogacenia było powstrzymanie się z inwestowaniem środków pomocy publicznej przez okres 5 lat.

Sąd Okręgowy podkreślił, że jest to sankcja nałożona ex lege, a nie na podstawie czynności stron. Implikuje to zatem wniosek, że niezastosowanie powyższej sankcji może być wprowadzone jedynie w drodze wyjątku.

Uregulowany w art. 68 u.g.n. przywilej stworzenia możliwości zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego jest wyrazem realizacji wskazanej polityki, brak więc powodów do rozszerzania, bez wyraźniej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie. Bonifikata jest wyjątkiem od zasady sprzedaży lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., w sytuacji, w której nabywca zbył nieruchomości stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, zasadą jest zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. jest wyjątkiem od tej zasady, a - zgodnie z powszechnie uznawaną regułą - wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco.

W ocenie Sądu Okręgowego w realiach przedmiotowej sprawy brak jest podstaw do zwolnienia pozwanych z obowiązku zwrotu bonifikaty. Sąd Najwyższy, między innymi w uchwale z dnia 30 marca 2012 r., sygn. akt III CZP 4/12, dokonując wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., poczynając od wykładni językowej, stwierdził, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie - na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu - środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b 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. Za ścisłą wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przemawia także konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania (kosztem środków publicznych) na odprzedaży lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu, uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, to te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Co najistotniejsze, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 265/15, dla oceny, czy powstał obowiązek zwrotu bonifikaty, ważna jest zarówno kolejność następujących po sobie czynności prawnych (najpierw sprzedaż lokalu kupionego z bonifikatą, a następnie dopiero zakup innego lokalu, innej nieruchomości lub udziału w innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe), jak i cel zakupu udziału w nieruchomości nakierowany na umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zbywcy w tej nieruchomości, których w innym przypadku nie mógłby realizować, skoro zbył dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, a innego mieszkania nie posiada. Aby zostały spełnione przesłanki z art. 68 u.g.n. uprawniające do zwolnienia pozwanych ze zwrotu udzielonej im bonifikaty najpierw zobowiązani byli do sprzedaży lokalu położonego w B. przy ul. (...), a następnie dopiero środki uzyskane z jego sprzedaży mogli wykorzystać w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. W przedmiotowej sprawie - co nie budzi wątpliwości - pozwani nie spełnili nałożonych na nich przez ustawę obowiązków, gdyż najpierw w dniu 22 kwietnia 2016 roku nabyli od J. P. i F. P. całe przysługujące im udziały wynoszące po 1/2 części w nieruchomości położonej we wsi J., gmina W., a następnie dopiero w dniu 12 maja 2016 roku dokonali sprzedaży na rzecz R. M. stanowiącego odrębną nieruchomości lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B.. Po stronie powodowej Gminy powstało więc na mocy art. 68 ust. 2 u.g.n. roszczenie o zapłatę sumy równej wartości udzielonej pozwany bonifikaty po jej waloryzacji, co również potwierdzały zapisy § 6 zawartej pomiędzy stronami w dniu 10 lipca 2012 roku umowy sprzedaży. Skoro pozwani nie

udowodnili, że środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w B. przeznaczyci na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości na cele mieszkaniowe po dacie sprzedaży, tj. po 12 maja 2016 roku to roszczenie powódki było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

Okoliczności niniejszej sprawy nie przemawiają również - zdaniem Sądu Okręgowego- za uznaniem, zgodnie ze stanowiskiem pozwanych, iż przedmiotowe powództwo pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Pozwani w sposób bardzo lakoniczny uzasadnili ww. zarzut. Sąd Okręgowy podkreślił, że powód miał obowiązek ustawowy żądania od pozwanych zwrotu kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, bowiem jest zobowiązany do dyscypliny finansów publicznych i ma obowiązek dochodzenia przysługujących mu z różnych tytułów należności, w tym jak w niniejszej sprawie zwrotu bonifikaty zgodnie z art. 68 ust 2 u.g.n. Powód domaga się zwrotu pomocy ze środków publicznych i żądanie to znajduje oparcie w przepisie prawa. Udzielanie przedmiotowych bonifikat miało na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osobom już związanym umowami najmu lokali komunalnych bądź państwowych. Lokale takie z zasady przyznawane są osobom, które z uwagi na swoją sytuację materialną, zdrowotną lub rodzinną nie są w stanie zaspokoić tych potrzeb we własnym zakresie. Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. Państwo winno wspomagać w miarę swoich możliwości tych obywateli, którzy własnym wysiłkiem nie są w stanie tych potrzeb zaspokoić. Niemniej społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty nie stoi w sprzeczności z nałożeniem na zobowiązanych obowiązku jej zwrotu w wypadku zbycia lokalu, którego dotyczyło, przed terminem określonym w ustawie. Żądanie zwrotu środków publicznych w przypadku przewidzianym przepisami nie stanowi nadużycia prawa, bowiem stosowanie dyscypliny finansowej jest w takiej sytuacji zgodne z dobrem ogółu obywateli.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zaś o kosztach postępowania w myśl art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani K. P. i H. P., zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancję, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a ewentualnie o rozłożenie zasądanego świadczenia na raty.

Pozwani zarzucili:

1. naruszenie prawa procesowego, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzeniu przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które są niezgodne z doświadczeniem życiowym poprzez uznanie, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 k.c.;

b) art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i bezpodstawne obciążanie pozwanych kosztami procesu w sytuacji, gdy w sprawie zachodzi przypadek szczególnie uzasadniony;

2. naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 68 ust. 2a pkt 5b ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię polegającą na:

- uznaniu, iż przeznaczenie przez pozwanych środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 maja 2016, na zakup nieruchomości położonej we wsi J. za aktem notarialnym z dnia 22 kwietnia 2016 r. nie wypełnia dyspozycji zawartej w art. 68 ust. 2a pkt 5b u.g.n., podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy, której stan faktyczny uznano za bezsporny dawały podstawy, do uznania, iż sposób wydatkowania środków pieniężnych uzyskanych przez Pozwanych ze sprzedaży mieszkania zakupionego z bonifikatą stanowi wypełnienie dyspozycji zawartej w ww. regulacji prawnej,

- uznaniu, iż wypełnienie dyspozycji art. 68 ust. 21 pkt 5 b u.g.n. ma miejsce tylko wówczas, gdy czynność polegająca na zakupie nowej nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, nastąpiła po dokonaniu sprzedaży lokalu zakupionego z udzieloną przez gminę bonifikatą,

- braku właściwego rozważenia przez Sąd I instancji całokształtu okoliczności sprawy, które to okoliczności zostały przez Sąd I instancji uznane za bezsporne, w tym w szczególności zapisu § 6 umowy z dnia 22 kwietnia 2016 r., rep. (...) zgodnie, z którym Kupujący oświadczają, że środki na nabycie przedmiotowej nieruchomości pochodzą odpowiednio w kwocie 20.000,- (dwadzieścia tysięcy) złotych ze sprzedaży nieruchomości gruntowej i w kwocie 140.000,- (sto czterdzieści tysięcy) złotych ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, będące ich własnością na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego uwzględnienia żądania Powoda i nadużycia prawa oraz stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;

b) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy:

- w sprawie zachodzą okoliczności pozwalające na orzeczenie o braku obowiązku zwrotu bonifikaty przez pozwanych w tym w szczególności dotyczące faktu, iż pozwani uzyskali zapłatę z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości zakupionej z bonifikatą w dniach 13 i 17 maja 2016 r. i niezwłocznie tj. w dniu 17 maja 2016 r. przeznaczyli ją na nabycie nowej nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe położonej we wsi J. co oznacza, że zachowany został ustawowy termin 12 miesięcy przewidziany w art. 68 ust. 21 pkt 5 b u.g.n.,

- uwzględnienie powództwa nastąpiło mimo przedstawionych przez pozwanych okoliczności stanowiących o wykorzystaniu przez pozwanych środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą na zakup nowego lokalu przeznaczonych na cele mieszkalne w okresie 12 miesięcy pomiędzy sprzedażą lokalu zakupionego z bonifikatą, a zakupem nowej nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe tj. z zachowaniem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2a pkt 5 b u.g.n., co stanowi o naruszeniu zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku oraz oddaleniem powództwa.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, dodatkowo uzupełniając je w zakresie okoliczności wynikających z treści aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2016r., rep (...) Numer (...) (karta akt 65-71), dotyczącej nieruchomości położonej w J., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, tj. §6 umowy, zgodnie z którym kupujący (pозwani) oświadczyli, że środki na nabycie przedmiotowej nieruchomości pochodzą odpowiednio w kwocie 20.000zł ze sprzedaży nieruchomości gruntowej i w kwocie 140.000zł ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, dodatkowo ustalając, że zapłata cen sprzedaży nastąpi w kwotach po 80.000zł w formie bezgotówkowej na rachunki sprzedających do 17 maja 2016r.

Z kolei, z przedłożonych do akt dowodów przelewów oraz historii rachunku bankowego K. P. (karta akt -72-75) wynika, że dokonał on przelewów kwot po 80.000zł na rzecz sprzedających nieruchomości w J. w dniu 17.05.2016r., przy czym cenę za sprzedaż lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy B. pozwani otrzymali przelewem, przed zapłatą za nabyta nieruchomość, odpowiednio w dniu 13.05.2016r. (37.000zł) i 17.05.2016r. (100.000zł). Podkreślić za Sądem I instancji należy, że okoliczności faktyczne, wynikające z dołączonych do akt dokumentów, nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a powyższe dodatkowo ustalone okoliczności były podnoszone przez pozwanych zarówno w pismach kierowanych do powodowej Gminy przed wszczęciem postępowania, jaki i w pismach

procesowych składanych w niniejszej sprawie. Niekwestionowana była również okoliczność, iż pozwani zamieszkują na nieruchomości położonej w J. (taki adres zamieszkania pozwanych wskazała sama strona powodowa w pozwie).

Ma rację Sąd Okręgowy, iż spór w niniejszej sprawie dotyczył prawidłowości zastosowania przez Gminę B. normy prawnej wynikającej z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), uprawniającej gminę do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej uprzednio własność gminną zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Niewątpliwie pozwani dokonali zbycia lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) przed upływem 5 lat od jego nabycia, albowiem kupno lokalu nastąpiło w dniu 10 lipca 2012r., a zbycie w dniu 12 maja 2016r. Niesporna jest także okoliczność, że gmina udzieliła pozwany określonej bonifikaty przy nabywaniu lokalu. Norma art. 68 ust. 2 u.g.n. została zatem co do zasady spełniona. Do oceny zasadność żądania powodowej Gminy konieczne jest ustalenie, czy nie zachodzą przesłanki określone w ust. 2a pkt 5 art. 68 u.g.n., zgodnie z którym przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie m.in. nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Z niespornego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pozwani 20 dni przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu nabytego od strony powodowej dokonali zakupu nieruchomości położonej w J., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym mieszkają, przy czym w §6 ww. umowy wskazano, iż środki na nabycie nieruchomości w kwocie 140.000zł pochodzą ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, będący własnością pozwanych. Nadto, co wynika z opisanych wyżej dowodów przelewów oraz historii rachunku bankowego pozwanego, przelew ceny za ww. nieruchomość nastąpił w dniu uzyskania przez pozwanych całości środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B. w dniu 17 maja 2016r. Z powyższego wynika, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy B. w całości przeznaczone zostały na poczet ceny za nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w J.. Pomimo powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, nie można uznać, aby spełnione zostały przesłanki z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd I instancji podkreślił, iż pozwani nie wykazali, iż wykorzystali środki ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości na cele mieszkaniowe w ciągu 12 miesięcy po dacie umowy sprzedaży, albowiem nabycie nieruchomości w J. nastąpiło przed zbyciem lokalu. Jednocześnie brak podstaw do uwzględnienia stanowiska pozwanych, iż powództwo pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, bowiem powód miał obowiązek ustawowy żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie, a w sprawie nie wykazano okoliczności tak wyjątkowe i szczególne, że zasadne byłoby zastosowanie art. 5 k.c. Powyższego stanowiska Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym apelację nie podziela. Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego art. 68 ust. 2a u.g.n., w tym cytowanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uchwały SN z 30 marca 2012r., III CZP 4/12 oraz wyroku z dnia 12 lutego 2015r., IV CSK 265/14, stwierdzić należy, iż pozwani nie zachowali wymaganej art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. kolejności następujących po sobie czynności uzasadniających odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie. Nabycie nieruchomości położonej w J. nastąpiło bowiem przed datą zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy B.. Z okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie wynika jednakże, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwani w całości przeznaczyci na zakup zabudowanej nieruchomości, w której zaspakajają swoje potrzeby mieszkaniowe. W tym miejscu, dzieląc rozważania prawne Sądu I instancji w zakresie celu udzielania bonifikaty przy zakupie lokali stanowiących własność państwową lub gminną oraz sankcji przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n., wskazać należy, że przepisy u.g.n., normujące możliwość nabycia mieszkania z bonifikatą zostały wprowadzone po to, by ułatwić najemcom wykup mieszkań zajmowanych przez nich nierzadko przez wiele lat, które stanowią ich centrum życiowe. Mają one zagwarantować im stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a udzielana bonifikata stanowi formę pomocy finansowej udzielonej ze środków publicznych. Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność było niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby coraz większa liczba osób zaspakajala swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Jednocześnie art. 68 ust. 2c u.g.n. upoważnia właściwy organ do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku, zatem już sama ustawa przewiduje w wyjątkowych przypadkach możliwość odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, a ocena żądania zwrotu równowartości bonifikaty przez pryzmat art. 5 k.c. w orzecznictwie nie budzi

wątpliwości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, taki wyjątkowy wypadek, uzasadniający odwołanie się do zasad współzycia społecznego, zachodzi w niniejszej sprawie. Po pierwsze, zwrócić należy uwagę na zbieżność dat zawarcia umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w J. oraz umowy dotyczącej zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą. Pierwsza z ww. umów zawarta została w dniu 22 kwietnia 2016r. , a druga – w dniu 12 maja 2016r. Okres dzielący ww. umowy wynosił zatem mniej niż miesiąc (20 dni). Po drugie, w §6 aktu notarialnego z dnia 22 kwietnia 2016r. wyraźnie zaznaczone zostało, iż środki na nabycie nieruchomości położonej w J. pochodzą w kwocie 140.000zł ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, będący własnością pozwanych. Pozwani zatem już w momencie zawierania pierwszej umowy przewidywali finansowanie zakupu nieruchomości ze środków uzyskanych ze sprzedaży dotychczas zajmowanego mieszkania. Sekwencja wpłat i wypłat z rachunku bankowego pozwanego wskazuje jasno, iż cena za nieruchomość w J. uiszczona została niezwłocznie po uzyskaniu środków finansowych za lokal przy ul.(...) w B., a terminy przewidziane na zapłatę ceny były skorelowane z datami, w jakich nabywca mieszkania miał obowiązek uiszczenia ceny za lokal. Co istotne, niesporne jest w sprawie, że pozwani zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w budynku znajdującym się na nabytej nieruchomości, położonej w J.. Podkreślić należy w tym miejscu, że roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem, a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. O ile trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że przy wykładni językowej art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. pozwani co do zasady zobowiązani są do zwrotu bonifikaty, o tyle w okolicznościach faktycznych sprawy roszczenie strony powodowej o zwrot kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie nie zasługuje na ochronę prawną. Klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma niewątpliwie charakter wyjątkowy, co oznacza, że odmowa udzielenia powodowi ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności nieakceptowalnych w świetle norm moralnych i powszechnie uznawanych wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące. Takie okoliczności, szczegółowo opisane wyżej, występują w niniejszej sprawie. Dochodzone przez powodową Gminę roszczenie narusza w niniejszej sprawie zasady współzycia społecznego takie jak zasada sprawiedliwości i solidarności społecznej. Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych na cele mieszkaniowe. Pozwani przeznaczali środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w całości na pokrycie ceny za nieruchomość, na której zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe, a zatem na cel, jaki ustawodawca preferuje jako podstawę uchylecia obowiązku zwrotu bonifikaty. Nie można zatem pozwany przypisać zachowania, które zakwalifikowane byłoby jako sprzeniewierzenie się celowi, któremu miała służyć pomoc uzyskana od strony powodowej w postaci bonifikaty.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. uznać należy zatem za zasadny.

Wskazać należy na koniec, ustosunkowując się do twierdzeń strony powodowej zawartych w odpowiedzi na apelację, iż nie może być mowy o zakwalifikowaniu pisma pozwanych z dnia 27 września 2021r. jako uznania powództwa, skutkującego oddaleniem apelacji. Po pierwsze, ww. pismo nie jest pismem procesowym złożonym w niniejszej sprawie (pismo skierowane zostało do strony powodowej), a po drugie pozwani konsekwentnie przez cały tok procesu kwestionowali żądanie pozwu i zaskarżyli wydany wyrok.

Wobec powyższego, apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386§1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych jako strony wygrywającej spór na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. kwoty 5417 zł tytułem kosztów procesu, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5400 zł, ustalone na podstawie §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata za pełnomocnictwo. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również na podstawie ww. przepisów w zw. z art. 391§1 k.p.c. zasądzając od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 8392 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4050 zł (§2 pkt 6 w zw. z §10 ust. pkt 2 ww. rozporządzenia) oraz opłata od apelacji w wysokości 4342 zł.

SSA Beata Kurdziel