

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie z powództwa M. R. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: (...)) poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że treść art. 68 ust. 2b UGN wyłącza zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 UGN w brzmieniu z dnia 23 kwietnia 2014 r. w stosunku do osoby bliskiej pierwotnego nabywcy nieruchomości, która zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 UGN w brzmieniu z dnia 23 kwietnia 2014 r. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że okoliczność nabycia, w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży lokalu mieszkalnego ze środków uzyskanych z jego sprzedaży, innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe przez osobę bliską pierwotnego nabywcy nieruchomości nie zwalnia jej z obowiązku zwrotu udzielonej waloryzowanej bonifikaty;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie wystąpiły przesłanki umożliwiające zwrot powodowi nienależnego świadczenia;
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że interpretacja art. 68 ust. 2b UGN pozbawiająca osoby bliskiej pierwotnego nabywcy nieruchomości możliwości powołania się na treść art. 68 ust. 2a UGN nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego;
5. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie analizy przesłanek umożliwiających zwrot powodowi nienależnego świadczenia zgodnie z art. 411 pkt 1 k.c. oraz pominięcie w uzasadnieniu wyroku rozważań na okoliczność zaistnienia przesłanki świadczenia „w celu uniknięcia przymusu” jako podstawy do domagania się zwrotu nienależnego świadczenia;
6. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej i swobodnej oceny materiału dowodowego i odmowę wiarygodności oraz mocy dowodowej zeznań powoda w zakresie, w jakim wskazywały one, iż powód nie zastrzegł, że spełnia świadczenie z możliwością żądania jego zwrotu z uwagi na przeoczenie spowodowane trudną, nerwową sytuacją życiową powoda;
7. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przyjęcie przez Sąd, że gdyby na etapie spełnienia świadczenia zwrot waloryzowanej bonifikaty powód zastrzegł, że uiszcza waloryzowaną bonifikatę zastrzegając sobie jednocześnie możliwość żądania zwrotu zapłaconych kwot to pozwany nie wystawiłby powodowi oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie hipoteki.

W oparciu o wskazane zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za 1 instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne i uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści uzasadnienia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień dotyczących naruszenia norm o charakterze procesowym tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 411 pkt. 1 k.c., które sprowadzały się do wykazania nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy wyrażającej się w pominięciu rozważań w kontekście analizy oraz zaistnienia przesłanek umożliwiających powodowi zwrot nienależnego świadczenia, w szczególności przesłanki świadczenia „w celu uniknięcia przymusu”, jako podstawy domagania się zwrotu nienależnego świadczenia. Zarzuty w tym zakresie były o tyle bezzasadne a limine, iż jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku podstawą oddalenia powództwa przez Sąd I instancji było uznanie, że art. 68 ust. 2a) ustawy przewidujący przypadki wyłączenia zwrotu bonifikaty przez osobę nabywcę nieruchomości nie ma zastosowania w odniesieniu do osoby bliskiej nabywcy nieruchomości, a zatem przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości, a nie do osób im bliskich. Sąd I instancji jedynie ubocznie odniósł się do przesłanek określonych

w art. 411 k.c. dotyczących zwrotu nienależnego świadczenia, dochodząc w swych rozważaniach do trafnego wniosku, iż nawet gdyby przyjąć, że świadczenie spełnione przez powoda było nienależnym, to powód spełniając je miał tego pełną świadomość i nie nastąpiły przesłanki umożliwiające zwrot powodowi świadczenia określone w art. 411 pkt. 1 k.c.

Brak jest także podstaw, aby podzielić stanowisko skarżącego odnośnie naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego w postaci art. 68 ust. 2b oraz art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: (...)). Wbrew zarzutom apelacji sporne przepisy, a to art. 68 ust. 2, 2a i 2b, są jednoznaczne, wielokrotnie też przeprowadzał ich wykładnię Sąd Najwyższy. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, a także powołane w nim orzecznictwo judykatury, zgodnie z którym, bez wątplenia literalna (językowa) wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n. (tak: Sąd Najwyższy w przywołanym przez Sąd I instancji wyroku z dnia z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14). Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. Stanowisko powyższe znalazło potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego: uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13 (OSNC 2014/1/6, LEX nr 1326994, Biul.SN 2013/6/5, G.Prawna (...)) i wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13 (LEX nr 1436177). Wynika z nich jednoznaczny wniosek, który Sąd Okręgowy w pełni podziela, iż obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r. Za stanowiskiem powyższym przemawiają także dyrektywy wykładni funkcjonalnej, obejmujące realizację celów i wartości preferowanych przez ustawodawcę, na które wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, a co

podkreślił Sąd Najwyższy w wymienionym wyżej wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13. Zatem osoba bliska, która godzi się na nabycie lokalu, jako kolejny nabywca, nie korzysta z uprawnień zbywcy. Nie jest w zakresie stosunku, z którego wynika obowiązek zapłaty spornej kwoty następcą prawnym pierwotnego nabywcy, a obowiązek zapłaty powstaje bezpośrednio wobec niej, jako stosunek obligacyjny z chwilą dalszego rozporządzenia lokalem. Gdyby ustawodawca chciał, by enumeratywnie wyliczone tam okoliczności zwalniające od zwrotu kwoty równej bonifikacie dotyczyły także osoby bliskiej, która nabyła lokal jako kolejna osoba, zawarłby odesłanie także do tego przepisu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2014 roku, I ACa 674/14).

Nietrafny jest również zarzut apelacji oparty na dyspozycji art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazać bowiem należy, że przyjęta przez Sąd I instancji interpretacja art. 68 ust. 2 b UGN pozbawiająca osoby bliskiej pierwotnego nabywcy nieruchomości możliwości powołania się na treść art. 68 ust. 2a UGN nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jak również społeczno-gospodarcze przeznaczeniem prawa do bonifikaty nie stoi w sprzeczności z nałożeniem na osoby bliskie obowiązku jej zwrotu w wypadku zbycia lokalu, którego dotyczyło, przed terminem określonym w ustawie. Wskazać należy, że strona pozwana sprzedawała lokale mieszkalne stosując wysokie bonifikaty jedynie dla osób spełniających określone kryteria, w szczególności osób, które były długoletnimi najemcami tych mieszkań, a zatem tylko te osoby były uprawnione do nabycia w tym trybie lokali mieszkalnych i skorzystania z przewidzianych ustawą dalszych uprawnień, w tym okoliczności, które zwalniały od obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, mimo zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Nie ma zatem uzasadnionych podstaw, by przyznane ustawą określonemu kręgowi osób uprawnienia, które można odczytać, jako rodzaj pewnego przywileju, były rozciągane na dalsze podmioty, które nie spełniają ustawowych kryteriów. W niniejszej sprawie nie wystąpiły zatem żadne tego typu okoliczności, które pozwoliłyby uznać żądanie zwrotu kwoty równej bonifikacie za sprzeczne z zasadami współżycia.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał za chybione podniesione w apelacji zarzuty i dzieląc trafność zaskarżonego wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną apelację.