

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 marca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt I C 740/17 z powództwa Miasta Ł. przeciwko J. K. i M. K. o zapłatę kwoty 25.979,77 zł:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od Miasta Ł. na rzecz J. K. i M. K. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód Miasto Ł., zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżący wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia przedmiotowego lokalu, poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w dyspozycji wyżej powołanego przepisu, pomimo że przepis ten jako przesłankę zwalniającą z obowiązku zwrotu bonifikaty przewidywał wyłącznie nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe i jako wyjątek od zasady określonej w art. 68 ust. 2 powinien być wykładany przy zachowaniu ściśle określonych wymogów ustawowych w szczególności wykładni zawężającej.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 25 979,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 25 971,97 zł od dnia 9 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 25 971,97 od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej, na zasadzie ewentualności powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwani, w odpowiedzi na apelację, wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesiony przez apelujących zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Powód podstawę swego roszczenia wywodzi z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie, z którym 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.

Bezspornym w sprawie było, że pozwani nabyli od strony powodowej w dniu 2.10.2012r. lokal przy ul. (...) w Ł. za kwotę 25.740 zł, uzyskując bonifikatę 80 %, oraz to że przed upływem 5 lat dokonali zamiany tego lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...).

Analizując sytuację prawną będącą wyjściową dla zagadnienia prawnego w sprawie, trzeba właściwie odczytać intencje ustawodawcy przy ustanawianiu możliwości bonifikaty.

I tak bonifikata uregulowana w art. 68 ust. 1 u.g.n. jest wyjątkiem od zasady sprzedaży nieruchomości za cenę odpowiadającą wartości rynkowej (art. 67 ust. 1 i 2 u.g.n.) i stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy (zob. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11). Udzielanie bonifikaty to inaczej ustępstwo na rzecz nabywcy z części należnej i prawidłowo ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości. Poza tym udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i jest formą szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, a przy tym kwota tej bonifikaty powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem (zob. uchwałę SN z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13).

Zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Natomiast spór w niniejszej sprawie zasadniczo sprowadzał się do ustalenia czy zostały spełnione przesłanki wyłączające sankcję przewidzianą w art. 68 ust. 2 u.g.n.. W oparciu o art. 68 ust. 2a pkt. 4 i 5 u.g.n., zgodnie, z którymi przepisu ustępu 2 nie stosuje się w przypadku zgodnie z punktem 4 dokonania zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie zaś punktu 5 przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały 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.

Skarżący w apelacji podniósł zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a punktu 5, który jednakże do pozwanych nie może mieć zastosowania, albowiem nie dokonali oni zbycia lokalu mieszkalnego, kupionego uprzednio od powoda, ale dokonali jego zamiany na inny lokal mieszkalny, tym samym w stosunku do nich zastosowanie znajduje przesłanka opisana w art. 68 ust. 2a punkcie 4. Jednakże pomimo to wskazać należy, wbrew argumentacji powoda, że nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., należy rozumieć w taki sam sposób, jak nabycie pierwotnego lokalu przy zastosowaniu bonifikaty. Innymi słowy, skoro przy pierwotnym nabyciu lokalu mieszkalnego, uzasadniającym uzyskanie bonifikaty (art. 68 ust. 1 pkt 7u.g.n.), istotnym było to, aby lokal ten umożliwiał nabywcy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, uzyskanie własnego mieszkania, stworzenie jego centrum życiowego, to również przy nabyciu kolejnego lokalu, za pieniądze ze sprzedaży pierwotnie nabytego, wskazane powyżej zasady winny być brane pod uwagę (tak: wyrok z uzasadnieniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu sygn. I ACa 587/15 z 3 lipca 2015 r.).

Celem regulacji art. 68 u.g.n. jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, i wolą ustawodawcy jest wyłączenie z obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe. Jako zaś realizujące te cele należy zaliczyć m.in. czynności zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

W niniejszej sprawie znajdują zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) oraz przyjmując, iż zasadniczy cel przepisu art. 68 u.g.n., czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, pomimo zawarcia umowy zamiany lokalu przez pozwanych z dnia 23 listopada 2007 r. został przez pozwanych bez wątpliwa zachowany. Ponadto, wbrew zarzutowi sformułowanemu przez powoda, nie ulega żadnej wątpliwości, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez wątpliwa mieści się w

zakresie pojęć użytych w dyspozycji art. 68 ust. 2a, który stanowi, że nabyty lub zamieniony lokal musi stanowić lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako całkowicie bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (t.j. Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądając od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w apelacji.