

Sygn. akt I ACa 914/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Waldemar Kryślak
Sędziowie:	SA Elżbieta Fijałkowska /spr./ SA Małgorzata Gulczyńska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **E. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 2442/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie 2 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 17.489 zł (siedemnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć) z ustawowymi odsetki od 30 września 2010 r.,

b) w punkcie 3 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

2. oddala apelację pozwanej,

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.575 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Fijałkowska Waldemar Kryślak Małgorzata Gulczyńska

Sygn. akt I ACa 914/12

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu **powód Miasto P.** domagał się zasądzenia od **pozwanej E. M.** kwoty 105.991,35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 88.502,78 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 września 2010 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), koszty procesu rozdzielił stosunkowo obciążając nimi powoda w 15% a pozwaną 85% i na tej podstawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.022,45 zł (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powód zawarł w dniu 17 grudnia 2004 r. z matką pozwanej B. O. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) o pow. 56,80 m² położonego w P. przy ul. (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddał jej w użytkowanie wieczyste wynoszący (...) części udział w nieruchomości zapisanej w KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu. Strony określiły w umowie, że lokal zostanie sprzedany za cenę 10.002 zł ustaloną po uwzględnieniu bonifikaty, która ostatecznie była równa kwocie 90.018 zł, natomiast cenę udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu ustalono, po uwzględnieniu bonifikaty o wartości 3.448,80 zł na kwotę 467,50 zł. Kupująca w § 6 umowy zobowiązała się, stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawierania umowy, zwrócić powodowi kwotę 93.466,80 zł, równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania w tym okresie lokalu na inne cele niż mieszkalne. Zwrot bonifikaty nie miał nastąpić w razie zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

W dniu 26 lipca 2005 r. B. O. darowała przedmiotowy lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego na rzecz swojej córki – pozwanej E. M., noszącej wówczas nazwisko L..

Pozwana wraz z mężem nosili się z zamiarem zakupu nowego lokalu mieszkalnego, w związku z czym w dniu 31 lipca 2009 r. zawarli z P. T. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 86,8 m² położonego w P. przy ul. (...). Sprzedający oświadczył, że wyraża zgodę na prowadzenie przez nabywców prac remontowych po zawarciu umowy przedwstępnej. Jednocześnie strony ustaliły zadatek w kwocie 12.000 zł, który został wpłacony przez pozwaną i jej męża sprzedającemu w dniu 7 sierpnia 2009 r.

Z tych względów pozwana zamierzała sprzedać lokal mieszkalny przy ul. (...), nabyty w drodze darowizny od swojej matki. W dniu 21 sierpnia 2009 r. pozwana zawarła z M. P. przedwstępną umowę sprzedaży wymienionego lokalu. Strony ustaliły cenę nabycia lokalu na kwotę 260.000 zł. Przy czym w dniu podpisania umowy nabywca uiścił już pozwanej kwotę 26.000 zł tytułem zadatku. Reszta ceny miała być zapłacona w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, który ustalono najpóźniej do dnia 10 października 2009 r. Kwotę 26.000 zł pozwana przeznaczyła na prace remontowe lokalu przy ul. (...).

Pozwana zbyła definitywnie przedmiotowy lokal na podstawie umowy z dnia 9 października 2009 r. Nabywca M. P. przelał resztę ceny w wysokości 234.000 zł na konto pozwanej w dniu 16 października 2009 r.

Ze środków uzyskanych ze sprzedaży pozwana kontynuowała prace remontowe przy ul. (...). Jednocześnie na prośbę sprzedawcy P. T. pozwana uiściła na jego rzecz zaliczki na poczt ceny nabycia lokalu z przyrzeczonej umowy sprzedaży. Przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży pozwana przekazała sprzedawcy następujące kwoty: w dniu 28 października 2009 r. kwotę 1.000 zł, w dniu 27 listopada 2009 r. kwotę 1.000 zł, w dniu 21 grudnia 2009 r. kwotę 1.000 zł, w dniu 4 stycznia 2010 r. kwotę 400 zł, w dniu 25 stycznia 2010 r. kwotę 10.000 zł, w dniu 22 marca 2010 r. kwotę 8.000 zł, w dniu 19 maja 2010 r. kwotę 1.000 zł, w dniu 25 czerwca 2010 r. kwotę 10.000 zł, w dniu 28 czerwca

2010 r. kwotę 10.000 zł, w dniu 6 października 2010 r. kwotę 350 zł, w dniu 28 października 2010 r. kwotę 650 zł oraz w dniu 1 listopada 2010 r. kwotę 1.000 zł.

9 listopada 2010 r. pozwana nabyła od P. T. własność lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) o łącznej pow. 86,80 m². W umowie strony podały, że cena za lokal w wysokości 140.000 zł została w całości zapłacona. W tym samym dniu pozwana wręczyła sprzedawcy z tego tytułu kwotę 50.000 zł.

Pismem z dnia 7 września 2010 r. doręczonym w dniu 15 września 2010 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu w terminie 14 dni kwoty 105.991,35 zł, stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę, udzieloną przy zakupie lokalu wraz z przynależnym do tego udziałem w nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego. Pozwana w zakreślonym terminie nie spełniła świadczenia.

Waloryzacji bonifikaty powód dokonał przy uwzględnieniu miesięcznych wskaźników wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za okres od stycznia 2005 r. do października 2009 r.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo okazało się usprawiedliwione, choć nie w wysokości objętej pozwem.

Powód opierał swoje roszczenie na treści art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2007.173.1218). Zgodnie z treścią tych przepisów 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 organ (art. 68 ust. 2 u.g.n.). Przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 (art. 68 ust. 2b u.g.n.).

W ocenie Sądu stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Oznacza to, że gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i „pierwotnym” nabywcą lokalu z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy.

W niniejszej sprawie matka pozwanej nabyła nieruchomość od powoda 17 grudnia 2004 r. W dacie nabycia przedmiotowego lokalu przez jej matkę od powoda, art. 68 u.g.n. nie przewidywał obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez osobę bliską, która po nabyciu nieruchomości od tzw. pierwotnego nabywcy, zbyła nieruchomość przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy. Jednakże pozwana sprzedała sporny lokal na rzecz osoby trzeciej 9 października 2009 r., a więc już po wejściu w życie art. 68 ust. 2b stanowiącego, że przepis ust. 2 (art. 68) stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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.

Zbycie nieruchomości przez pozwaną nastąpiło przy tym przed upływem 5-letniego terminu od dnia nabycia pierwotnego przez jej matkę, która uzyskała wówczas bonifikatę, o której mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. Zostały zatem spełnione warunki z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n., a zatem roszczenie powoda było usprawiedliwione co do zasady.

W toku postępowania pozwana powoływała się na niezasadność powództwa z tej przyczyny, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyła w okresie roku od transakcji zbycia nieruchomości na zakup i remont innego lokalu

mieszkalnego. W związku z powyższym spełnione zostały przesłanki z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym obowiązek zwrotu bonifikaty nie aktualizuje się w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w ust. 2 tego przepisu, 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 nabyła inny lokal z przeznaczeniem na cele mieszkalne w dniu 9 listopada 2010 r. Co prawda umowa sprzedaży tego lokalu została zawarta przez pozwaną po upływie 12 miesięcy od zbycia nieruchomości przy ul. (...), na zakup którego powód udzielił bonifikaty, jednakże bezspornie pozwana część ceny na zakup tego lokalu wpłaciła w formie zaliczki w ciągu 12 - miesięcznego terminu. Wobec powyższego w tym zakresie Sąd uznał, kierując się wykładnią celowościową art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 4 pkt 3b u.g.n., że pozwana przeznaczyła środki pieniężne pozyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Skoro bowiem pozwana jeszcze przed zbyciem lokalu, na zakup którego powód udzielił jej poprzedniczce prawnej bonifikaty, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a następnie - już po zbyciu lokalu przy ul. (...), ale przed zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu przy ul. (...) - uiszczala na poczet ceny zakupu tego ostatniego mieszkania określone kwoty pieniężne, pochodzące ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od swojej matki, to brak przeciwwskazań normatywnych do przyjęcia, iż pozwana przeznaczyła te środki na zakup innego lokalu mieszkalnego. Sąd podzielił wyrażony w doktrynie pogląd, zgodnie z którym zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty może mieć zastosowanie także wówczas, gdy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nastąpi w okresie roku od dnia sprzedaży, umowa natomiast nabycia innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zostanie zawarta po upływie wspomnianego okresu. Nabywca nieruchomości, ewentualnie osoba bliska, o których mowa w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n., zamierzający skorzystać ze zwolnienia na podstawie powyższego przepisu są oczywiście obowiązani wykazać, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego jeszcze przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży zostały rzeczywiście wydatkowane na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Będzie to możliwe, jeżeli zawarcie umowy przedwstępnej i wpłata zaliczki na poczet ceny nabycia lokalu lub nieruchomości nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia sprzedaży (por. Gurgul Stanisław, Karpiński Ryszard Marek, Wpłata zaliczki na nabycie lokalu mieszkalnego a obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej przez gminę przy sprzedaży lokalu, ST.2011.7-8.165).

W niniejszej sprawie, pozwana zawarła umowę przedwstępną sprzedaży lokalu przy ul. (...) w dniu 31 lipca 2009 r., a więc przed zbyciem lokalu przy ul. (...), co nastąpiło umową z dnia 9 października 2009 r. Natomiast definitywna umowa sprzedaży lokalu przy ul. (...) została zawarta przez pozwaną i P. T. w dniu 9 listopada 2010 r. Zatem w celu zwolnienia się od obowiązku zwrotu bonifikaty, pozwana winna udowodnić (art. 6 k.c.), że w okresie 12 miesięcy od zbycia lokalu, a więc od 9 października 2009 r. do 9 października 2010 r., wydatkowała określone środki na poczet ceny nabycia lokalu umową z dnia 9 listopada 2010 r. Z przedłożonych przez pozwaną pokwitowań wynika, że w tym okresie wpłaciła na rzecz sprzedającego łącznie zaliczki w kwocie 42.750 zł i w tym zakresie, zdaniem Sądu, może się ona powoływać się na zwolnienie z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. 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 (por. uchwała SN z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, LEX nr 1102777, Biul.SN 2012/1/7). Pozwana ma więc prawo do zachowania kwoty bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej pozostaje kwota uiszczona przez nią ze środków pochodzących ze zbycia nieruchomości na zakup nowego lokalu mieszkalnego do ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu. Taka wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. pozwala na stosowanie tego przepisu w sposób, który zapewnia realizację tego, aby pomoc publiczna przeznaczona na to, by zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli odbywało się przede wszystkim w postaci własności lokalu, nie prowadziła do konieczności podejmowania przez nich działań pozornych i sprzecznych z prawem.

Pozwana przeznaczyła na zakup nowego lokalu kwotę 42.750 zł, co stanowi 16,5% ceny uzyskanej ze zbycia lokalu przy ul. (...) (kwota 260.000 zł). Z kolei bonifikata po waloryzacji wynosiła 105.991,35 zł. Pozwana nie zakwestionowała zarówno wysokości udzielonej bonifikaty, jak i kwoty waloryzacji pierwotnego świadczenia. Wobec powyższego od

wskazanej kwoty 105.991,35 zł należało odliczyć kwotę stanowiącą równowartość 16,5%, a więc 17.488,57 zł. Do tej kwoty pozwana miała prawo zachowań bonifikatę.

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozostałej kwoty 88.502,78 zł, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

W pozostałym zakresie (co do kwoty 17.488,57 zł) Sąd w pkt 2 powództwo oddalił. O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku wniósł powód zaskarżając go w części, tj. co do pkt 2 i 3, zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj:

- błędną wykładnię art. 68 ust. 2b u.g.n. poprzez nieprawidłowe uznanie, że do osób bliskich, o których mowa w tym przepisie, należy stosować art. 68 ust. 2a pkt 5 w/w ustawy,
- niewłaściwe zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. polegające na jego nieuprawnionym zastosowaniu do osób wymienionych w art. 68 ust. 2b w/w ustawy,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku,
- art. 98 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu.

Wskazując na te zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 17.488,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Apelację od wyroku złożyła także pozwana zaskarżając go w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda kwotę 88.502,71 zł (pkt 1) oraz w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.022,45 zł tytułem kosztów procesu (pkt 3). Pozwana zarzucała rozstrzygnięciu:

1. naruszenie prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 68 ust 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. polegającą na uznaniu, że pozwana jest obowiązana do zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji,

2. naruszenie prawa procesowego, poprzez przekroczenie granicy prawa swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) polegające na:

- dokonaniu ustaleń w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a ponadto ustaleń sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym poprzez stwierdzenie, że pozwana nie wpłaciła ceny nabycia lokalu poprzez sfinansowanie remontu budynku mieszkalnego, w którym znajduje się wyodrębniony lokal, a stanowiący uprzednio własność świadka P. T.,
- uznaniu zeznań pozwanej, świadka M. M., świadka P. T. dotyczących sfinansowania remontu budynku mieszkalnego, dotyczących wysokości i terminów wpłat poszczególnych zaliczek tytułem ceny nabycia lokalu przy ul. (...) za niewiarygodne, w sytuacji, gdy zeznania znajdują odzwierciedlenie w zebranych dokumentach,

3. naruszenie prawa procesowego, poprzez naruszenie art. 217 k.p.c. i bezzasadne oddalenie wniosku strony o określenie 7-dniowego terminu do ustosunkowania się do pisma powoda z dnia 31 lipca 2012 r.,

4. naruszenie prawa procesowego, poprzez naruszenie art. 299 k.p.c., poprzez niedopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, w przypadku, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich baraku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanej za obie instancje. Nadto pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z załączonych do apelacji dokumentów, na okoliczność przekazania przez pozwaną części należności za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w P. bezpośrednio wykonawcom remontu oraz pokrycia nimi kosztów zakupów materiałów budowlanych niezbędnych do tego remontu oraz na okoliczność rzeczywistej wartości lokalu mieszkalnego nr (...). Pozwana ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód wniosł o oddalenie apelacji pozwanej oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Ponadto wniosł o nieuwzględnienie jako dowodu w sprawie załączonych przez pozwaną do apelacji dokumentów, dotyczących prowadzonego w stosunku do pozwanej postępowania podatkowego oraz dokumentów dotyczących rozliczenia kosztów remontu budynku i posesji przy ul. (...).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda była zasadna, natomiast apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty apelacji pozwanej zmierzające do podważenia zasadności wytoczonego powództwa pozbawione były racji.

Twierdzenie, że do oceny skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 9 października 2009r. nie znajduje zastosowania art. 68 ust. 2b u.n.g. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zw. dalej u.g.n. (Dz. U.2010.102.651j.t) w brzmieniu obowiązującym od 22 października 2007r (Dz.U.2007.173.1218), który został dodany nowelą z dnia 24 sierpnia 2007r, a zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące w dniu zawarcia umowy przez pierwotnego nabywcę, pozwana podnosiła przed Sądem Okręgowym.

Sąd Okręgowy uznał, że argumentacja pozwanej w tym zakresie nie ma wsparcia w treści przepisów zmieniających ustawę. Ponadto w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powołał orzecznictwo Sądu Najwyższego wspierające jego stanowisko. To stanowisko Sąd Apelacyjny w całości podziela. Sąd I instancji wskazał, że obowiązek zapłaty przez osoby bliskie wobec pierwotnych nabywców nieruchomości, kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, a nie ze stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości. Po spełnieniu przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b u.g.n. powstaje z mocy prawa po stronie bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomości (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 11 kwietnia 2008r. III CZP 130/07). W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości stanowisko, że po wejściu w życie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 sierpnia 2007r obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a. Sąd Apelacyjny aprobuje pogląd Sądu I instancji odwołujący się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r sygn. akt III CZP 131/09, że po spełnieniu się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. po stronie gminy, z mocy powołanych przepisów, powstaje przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, mimo to, że osoba bliska nie była stroną umowy pierwotnego nabycia lokalu. Zasadne jest stanowisko, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa

wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Oznacza to, że gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i "pierwotnym" nabywcą lokalu z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy.

Przywołane przez pozwaną w apelacji orzecznictwo Sądu Najwyższego mające wspierać argumentację podniesionego zarzutu, wydane zostało w odmiennych stanach faktycznych i prawnych. W konsekwencji nie podważyło zaprezentowanej oceny prawnej.

Nie można było jednak zgodzić się zaprezentowanym poglądem Sądu Okręgowego, że pozwana, jako osoba bliska pierwotnemu nabywcy, miała prawo do zwolnienia się od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powoda, że w tym aspekcie Sąd I instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego – art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dalej u.g.n. (Dz. U.2010.102.651j.t). w brzmieniu obowiązującym od 22 października 2007r (Dz.U.2007.173.1218). Językowa wykładnia wskazanych przepisów i potwierdzający ją wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010r. sygn. akt VCSK 15/10, na który powoływał się powód w toku postępowania i w apelacji, 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 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.).

Nie ma podstaw do przyjęcia, że 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, ma zastosowanie 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.

Bezprzedmiotowe było w tej sytuacji rozważanie zarzutów prawa procesowego, które miały związek z art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.

Wobec tego zaistniały podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku (art. 386 § 1 kpc) i zasądzenia, ponad już uwzględnione roszczenie, kwoty 17.489 zł z ustawowymi odsetkami od 30 września 2010r. i do oddalenia na podstawie art. 385 kpc apelacji pozwanej.

Zmiana wyroku łączyła się ze zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, którymi została obciążona pozwana na podstawie art. 98 § 1 kpc. Na sumę 8900 zł składała się opłata od pozwu – 5300 zł i koszty zastępstwa procesowego 3600. Na koszty postępowania apelacyjnego w sumie 3.575 zł składała się opłata od apelacji 875 zł koszty zastępstwa procesowego strony powodowej.

Małgorzata Gulczyńska Waldemar Kryślak Elżbieta Fijałkowska