

Sygn. akt I ACa 7/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Nowicki
Sędziowie:	SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga SSA Bogdan Wysocki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **A. W. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 124/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2 700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*/-/ M. Mazurkiewicz-Talaga /-/ J. Nowicki /-/ B. Wysocki*

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina M. S.** wniosła zasądzenie od **pozwanego A. W. (1)** kwoty 77.417,01 zł z odsetkami ustawowymi od 2 listopada 2012 r. tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 3 stycznia 2013 r. Sąd zobowiązał pozwanego do zapłaty dochodzonej kwoty.

Pozwany A. W. (1) wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa.

**Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.**

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

Pozwany A. W. (1) oraz A. W. (2) zawarli związek małżeński w dniu 14 sierpnia 1997 r. Nie zawierali umów majątkowych.

Pozwany stał się najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w dniu 22 kwietnia 1996 r., a jego małżonka A. W. (2) w dniu 15 sierpnia 1997 r. Wcześniej zamieszkiwali ten lokal dziadkowie pozwanego.

Powyższy lokal z chwilą oddania go pozwanemu w najem znajdował się w złym stanie technicznym i wymagał gruntownego remontu. Pozwany jako jego najemca, po śmierci babci, w latach 1996 - 1997 r. m.in. dokonał wymiany wewnętrznej instalacji gazowej, w tym Junkersa do podgrzewania wody i kuchenki gazowej, a także wewnętrznej instalacji grzewczej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, przeprowadził remont instalacji elektrycznej, a także remont łazienki obejmujący położenie glazury, wymianę wc, wanny, umywalki. Pozwany wyremontował również ściany mieszkania co obejmowało naprawę tynków, położenie gładzi tynkowej, pomalowanie ścian, tapetowanie, ułożenie glazury, a nadto wymienił on podłogi, odnowił i częściowo wymienił drzwi w mieszkaniu.

Pozwany wraz z żoną, a wcześniej jego babcia, kilka razy kierowali do Gminy M. S. wnioski o sprzedaż na ich rzecz ww. lokalu. Pierwszy wniosek został złożony w 1993 r., pozostałe dwa w 1996 r. i 2000 r. Pozwanemu odmawiano zgody na wykup, powołując się na brak możliwości sprzedaży mieszkania z uwagi na to, że budynek przy ul. (...) nie był zgodny z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta S.. Podkreślano, że lokale znajdujące się w tej kamienicy zostały oficjalnie wyłączone ze sprzedaży. Ponadto pozwanego informowano, że w związku z planami rozbudowy skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) ww. budynek może zostać poddany w każdej chwili rozbiórce.

Informacje o planowej rozbiórce budynku skłoniła pozwanego i jego żonę do podjęcia starań o nabycie innego mieszkania dla ich rodziny. Pozwani zdecydowali się na wzięcie kredytu na dom, a część pieniędzy na zakup działki pod budowę pożyczyci od rodziców. Działkę pod budowę domu przy ul. (...) w S. małżonkowi W. zakupili w drodze przetargu od miasta w 2002 r. W kwietniu 2003 r. rozpoczęli budowę domu.

Wiadomość o możliwości wykupu lokalu przy ul. (...) powzięli, gdy prace budowlane na działce przy ul. (...) były już zaawansowane.

W dniu 18 grudnia 2003 r. powódka Gmina M. S. zawarła z małżonkami A. W. (1) i A. W. (2) umowę wieczystego użytkowania i sprzedaży. Powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i sprzedała ten lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz użytkowania wieczystego działki za kwotę 16.307,20 zł.

Zawarcie umowy poprzedziły rokowania. W dniu 8 grudnia 2003 r. powódka oraz małżonkowie A. W. (1) i A. W. (2) podpisali Protokół z rokowań, w którym stwierdzili że cena ww. lokalu wynosi 93.184,00 zł. Przy uwzględnieniu 75 % bonifikaty do zapłaty pozostaje kwota 23.296,00 zł, a po uwzględnieniu 30 % ulgi na zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty do zapłaty pozostaje kwota 16.307,20 zł. Protokół zawierał pouczenie o obowiązku zwrotu bonifikaty po waloryzacji w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat, co nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.

W dniu 13 lutego 2004 r. małżonkowie A. W. (1) i A. W. (2) sprzedali ww. lokal rodzicom A. W. (2) za kwotę 100.000 zł. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) pozwany i jego żona przeznaczyci w całości na cele mieszkaniowe tj. na budowę i wykończenie ich domu przy ul. (...) w S.. Pieniądze w kwocie 40.000,00 zł przeznaczyci także na częściową spłatę kredytu mieszkaniowego.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Nabycie przez małżonków A. W. (1) i A. W. (2) od Gminy M. S. lokalu przy ul. (...) miało miejsce w dniu 18 grudnia 2003 r., a zbycie na rzecz rodziców żony pozwanego w dniu 13 lutego 2004 r. Do oceny żądania będzie miało zatem znaczenie brzmienie 68 ust. 1 pkt 7 w zw. z ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. nr. 102, poz. 651 z 2010 r.) (dalej: u.g.n.) w brzmieniu nadanym przez art. 1 ust. 21 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70).

Zgodnie z powyższym przepisem, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. jako lokal mieszkalny. Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Zgodnie z art. 4 ust. 13 u.g.n. ilekroć w ustawie jest mowa o osobie bliskiej należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

W ocenie Sądu w sytuacji, gdy zbywany lokal wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, rodzice jednego z nich są osobami bliskimi w rozumieniu art. 68 ust. 2 zd. drugie u.g.n. Lokal przy ul. (...) został zarówno nabyty jak i następnie zbyty przez oboje małżonków, co wynika z brzmienia aktów notarialnych z 18 grudnia 2003 r. i 13 lutego 2004 r. Z uwagi na bezudziałowy charakter wspólności ustawowej brak jest podstaw do przyjęcia założenia, że zbycia dokonał tylko pozwany A. W. (1).

Zbycie lokalu nastąpiło na rzecz wstępnych żony pozwanego, którzy są dla niej osobami bliskimi w rozumieniu art. 68 ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 13 u.g.n. Literalne brzmienie art. 4 ust. 13 u.g.n. wskazuje jednak, że rodzice żony pozwanego nie są dla pozwanego osobami bliskimi w rozumieniu ww. przepisów. Powyższej wykładni gramatycznej nie da się jednak pogodzić z celem ww. przepisów.

Powyższe przepisy przyznają Gminie prawo żądania zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia lokalu na rzecz osoby nie będącej dla zbywcy zstepnym, wstepnym, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą i przysposobioną oraz osobą, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Pojęcie osoby bliskiej należy zatem rozumieć bardzo szeroko - obejmuje ono zarówno osoby, które ze zbywcą łączy więź o charakterze obiektywnym (np. pokrewieństwo, związek małżeński, stosunek przysposobienia) jak i subiektywnym tj. wspólne pożycie. Poza ostatnim przypadkiem, więź łącząca strony umowy może mieć wymiar wyłącznie formalny tj. niezależny od tego, czy stosunek bliskości faktycznie istnieje. Pojęcie bliskości w rozumieniu ww. przepisów obejmuje zatem bardzo szeroki zakres relacji - od czysto formalnych do rzeczywistej bliskości w potocznym rozumieniu tego słowa.

Dosłowne brzmienie powyższych przepisów prowadzi jednak do wniosku, że oboje małżonkowie nie mogą zbyć lokalu wchodzącego w skład majątku wspólnego na rzecz wstępnych bez narażania się na obowiązek zwrotu bonifikaty.

Takiego zbycia mógłby natomiast dokonać tylko jeden z małżonków - ten którego wstępni są nabywcami (co było możliwe także zgodnie z art. 37 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do 19 stycznia 2005 r.). W takim przypadku drugi małżonek powinien tylko wyrazić zgodę na zawarcie umowy, ale bez konieczności bycia jej stroną - wyrażenie zgody do dokonania czynności nie powoduje bowiem, że ten z małżonków, który wyraził zgodę, stał się stroną czynności (Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz, jw., teza 11 do art. 37).

W pierwszym jak i drugim przypadku następuje przeniesienie składnika majątku wspólnego obojga małżonków na nabywcę. Trudno zatem uzasadnić, dlaczego obowiązek zwrotu bonifikaty miałby powstać tylko w razie zbycia lokalu przez oboje małżonków, a nie przez jednego z nich.

W związku z powyższym, mając na uwadze szerokie rozumienie pojęcia osoby bliskiej Sąd uznał, że brak jest argumentów przemawiających za wyłączeniem z tego kręgu rodziców jednego z małżonków zbywających lokal wchodzący w skład ich majątku wspólnego. Prawidłowa interpretacja art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 14 ust. 13 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia) prowadzi do wniosku, że Gmina nie może żądać zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie w razie zbycia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków na rzecz rodziców jednego z nich.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację od wyroku złożyła powódka zaskarżyła go w całości.** Powódka zarzucała orzeczeniu naruszenie prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnej sprzedaży lokalu tj. w dniu 13.02.2004 r.) poprzez przyjęcie, że pozwany jest osobą bliską, o której mowa w art. 68 ust. 2 zd. 2, gdy z treści art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawierającego definicję ustawową osoby bliskiej, jednoznacznie wynika, że rodzic jednego z małżonków nie jest osobą bliską dla drugiego małżonka, co w konsekwencji doprowadziło do niezastosowania przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n., czyli podstawy dochodzonego roszczenia i skutkowało oddaleniem powództwa. Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

**Pozwany wniósł o oddalenie apelacji** oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i nie są podważane w apelacji.

Stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

W sytuacji, gdy Sąd Okręgowy nie poczynił własnych rozważań co do pozostałych zarzutów pozwanego, ocenie sądu II instancji podlega przede wszystkim prawidłowość wykładni i zastosowania w stanie faktycznym sprawy przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004r (obecnie jego hipotezy zostały rozdzielone na przepisy art. 68 ust. 2 i art. 68 ust. 2a pkt. 1 u.g.n.).

Podzielić należy zarzut apelacji co do naruszenia przez sąd orzekający przepisów prawa materialnego.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku należy bowiem wnioskować, że sąd orzekający uznał powoda za osobę bliską, w rozumieniu w/w przepisów, w stosunku do nabywców lokalu, a to z uwagi łączący ich stosunek powinowactwa.

Tymczasem wykładnia taka pozostaje w ewidentnej sprzeczności z wyraźnym brzmieniem przepisu art. 4 pkt. 13) u.g.n., w którym sam ustawodawca dokonał definicji pojęcia osoby bliskiej dla potrzeb stosowania tej ustawy. Przy tym sposób sformułowania wymienionej normy wskazuje, że zawarte tam wyliczenie ma charakter zamknięty a nie przykładowy.

W tej sytuacji rozszerzanie katalogu „osób bliskich” na inne, niż wymienione tam podmioty mogłoby nastąpić jedynie w drodze wykładni contra legem.

Co prawda, tego rodzaju wykładnia nie jest całkowicie zakazana, jednak, z uwagi na jej sprzeczność z co najmniej dorozumianą wolą ustawodawcy, może być stosowana jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy np. treść interpretowanego przepisu nie da się pogodzić z preferowanym przez państwo systemem wartości, jego stosowanie godziłoby w spójność systemu prawnego itp.

W rozpatrywanym przypadku taki, wyjątkowy, przypadek nie zachodził.

Niemniej zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Oddalenie roszczeń powództwa nie wymagało bowiem dokonywania rozszerzającej wykładni pojęcia „osoby bliskiej”.

Zgodzić należy się z pozwanym, że istotne było natomiast przeprowadzenie, na gruncie ustalonego stanu faktycznego, interpretacji określenia „zbycie na rzecz osoby bliskiej”, a mianowicie rozstrzygnięcie, czy obejmuje ono sytuację zbycia przez małżonków lokalu mieszkalnego (nieruchomości), wchodzącego w skład majątku wspólnego na rzecz rodziców jednego z nich.

Wykładnia w tym zakresie musi uwzględniać specyfikę ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, wynikającą z przepisów art. 31-46 k.r. i op. (w realiach sprawy - w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005r).

Z jego istoty wynika, po pierwsze, że każdy z małżonków ma prawo do **niepodzielnej** własności **całego** majątku wspólnego.

Z drugiej strony czynności prawne związane z zarządem (przysparzające i rozporządzające) tym majątkiem dotyczą zawsze praw i obowiązków **obojsza** małżonków.

Wykładnia innych przepisów prawa musi zmierzać, w sytuacjach wątpliwych, do zapewnienia tych podstawowych reguł funkcjonowania ustawowej wspólności majątkowej.

Z tego wypływa logiczny wniosek, że jeżeli powstanie skutków czynności prawnej, związanej z zarządem majątkiem wspólnym, uzależnione zostało w ustawie od posiadania określonych przymiotów osobistych, wystarczające jest, aby cechy takie posiadał tylko jeden z małżonków.

Niedopuszczalne byłoby bowiem w takich przypadkach rozszczepianie czynności prawnej w ten sposób, że wywoływałyby ona skutki w sferze praw i obowiązków wyłącznie jednego małżonka.

Słusznie także sąd I instancji odwołał się do treści przepisu art. 37 k.r. i op. Nie było bowiem przeszkód, aby skutecznie umowę sprzedaży lokalu zawarła jedynie żona pozwanego, która, co nie ulega wątpliwości, jest wobec nabywców osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt. 13) u.g.n., a następnie pozwany czynność taką by potwierdził.

Sprzedaż taka z jednej strony byłaby skuteczna i ważna, a drugiej strony pozwany nie byłby uważany za stronę takiej umowy (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1979r w spr. III CZP 15/79, OSNCP, z. 4 z 1980r, poz. 63, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1994r w spr. II CKN 490/98, Lex nr 527175).

Nie byłoby w takim razie wątpliwości, że doszłoby w ten sposób do zbycia lokalu, jako czynności spełniającej wymogi z art. 68 ust. 2 zd. 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004r), skoro wszystkie jej strony byłyby wobec siebie osobami bliskimi.

Nie do przyjęcia jednak, na gruncie wykładni językowej, byłaby sytuacja, w której jedynie od formy (sposobu) zbycia nieruchomości zależałoby powstanie skutku w postaci obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty (lege non distinguente nec nostrum est distinguere).

Oznacza to, że jeżeli małżonkowie nabyli do majątku wspólnego lokal mieszkalny od gminy lub Skarbu Państwa wraz z bonifikatą (art. 68 ust. 1 u.g.n.), a następnie przed upływem 5 lat zbyli ten lokal na rzecz osoby będącej osobą bliska w stosunku do jednego tylko z małżonków, to czynność taka musi być uznana za zbycie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 68 ust. 2 zd. 2 u.g.n. (obecnie art. 68 ust. 2a pkt. 1 u.g.n.).

W takim zatem przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty i odpowiadające mu po stronie gminy lub Skarbu Państwa roszczenie nie powstają.

Uzupełniająco należy dodać, że analogiczna wykładnia funkcjonuje od dawna na tle stosowania np. przepisów o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabywania nieruchomości rolnych (zob. dawny art. 160 kc) czy też przekazywania gospodarstw rolnych (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1986r w spr. III CZP 70/85, OSNCP, z. 12 z 1986r, poz. 207, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2006r w spr. II CSK 174/06, LEX nr 439159, Kodeks cywilny z komentarzem pod red. J. Winiarza, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1989r, Wyd. II, Tom I, str. 160, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz pod red. K. Piaseckiego, Wyd. Prawnicze LexisNexis, Wyd. 3, Warszawa 2006, str. 170 itp.).

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013r, nr 490).

***/-/ B. Wysocki /-/ J. Nowicki /-/ M. Mazurkiewicz-Talaga***