

Sygn. akt I A Ca 145/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2021 roku

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**  
w składzie:

Przewodniczący Sędzia Ewa Staniszevska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2021 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. (...) o statusie miejskim

przeciwko syndykowi masy upadłości A. S. - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej ( uprzednio A. S.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z dnia 17 listopada 2020 r., sygn. akt  
I C 363/19

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska

Sygn. akt I A Ca 145/21

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2020r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powoda – G. (...) o statusie miejskim kwotę 186.285,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 sierpnia 2019r. do dnia zapłaty; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.715 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących faktach i wnioskach prawnych.

Pozwana A. S. była właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ż. o pow. 105,70 m<sup>(2)</sup>, do którego przynależy pomieszczenie gospodarcze, dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwana nabyła przedmiotowy lokal do jej majątku osobistego od G. (...) w dniu 11 lipca 2017r. za cenę 42.800 zł (łącznie z opłatą za grunt) przy bonifikacie w wysokości 80%. Wartość lokalu bez bonifikaty została ustalona na kwotę 199.000 zł, a przy uwzględnieniu bonifikaty cenę lokalu ustalono na kwotę 39.800 zł (bonifikata wyniosła 159.200 zł). Wartość udziału w gruncie została ustalona na kwotę 15.000 zł, a przy uwzględnieniu bonifikaty cenę lokalu ustalono na kwotę 3.000 zł (bonifikata wyniosła 12.000 zł). Udzielona bonifikata wyniosła łącznie 171.200 zł. W treści aktu notarialnego stanowiącego podstawę nabycia przez pozwaną w/w lokalu pozwana została poinformowana, że jeżeli sprzeda ten

lokal lub wykorzysta go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, będzie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

W dniu 1 lutego 2018r. pozwana sprzedała przedmiotowy lokal osobom trzecim za cenę 195.000 zł.

W dniu 24 sierpnia 2018r. pozwana zawarła ze swoim synem – A. Ł. (1) umowę przedwstępną dotyczącą nabycia przez pozwaną udziału wynoszącego 1/3 w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż.. Umowa powyższa została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 195.000 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 grudnia 2023r. W treści umowy przedwstępnej strony oświadczyły, że tytułem zadatku pozwana zapłaciła zbywcy kwotę 100.000 zł. Pozostałą część ceny pozwana zobowiązała się zapłacić do dnia 31 stycznia 2019r. Do dnia 21 października 2020r. strony umowy przedwstępnej nie zawarły umowy przyrzeczonej.

Pismem z dnia 23 lipca 2019r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 186.285,60 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanej przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ul. (...).

Powód upatrywał podstawy swojego roszczenia w treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.; Dz. U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.; dalej jako u.g.n.). Zgodnie z tym przepisem, 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.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b) u.g.n., przepisu ust. 2 art. 68 u.g.n. nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkownika wieczystego.

Sąd wskazał, że w orzecznictwie przyjęto także, że kwota zadatku uiszczona w związku z zawarciem umowy przedwstępnej w terminie jednego roku od zbycia lokalu mieści się w kategorii wydatków przeznaczonych na nabycie tej nieruchomości (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2016r., I CSK 1100/14, LEX nr 1991133; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 marca 2016r., VI ACa 316/15, LEX nr 2052556). Jednak stanowisko takie wyrażono jedynie w takich stanach faktycznych, w których ostatecznie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, bądź w terminie jednego roku od zbycia lokalu albo po upływie tego terminu, jednakże przed zakończeniem postępowania w sprawie o zwrot bonifikaty. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony do 31 grudnia 2023r., umowa przyrzeczona nie została zawarta i nie ma pewności, czy w ogóle zostanie zawarta w przyszłości. Dodatkowo umowa przyrzeczona została zawarta w zwykłej formie pisemnej, a przez to żadna ze stron tej umowy, w szczególności pozwana nie może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 k.c.). Takie ukształtowanie treści umowy przedwstępnej oznacza, że na chwilę zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c.) nie sposób przyjąć, aby zadatek uiszczony przez pozwaną został przeznaczony na cel, o którym mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Jednocześnie ani przesłuchani w sprawie świadkowie, ani pozwana nie potrafili wyjaśnić przyczyn ustalenia tak odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, tym bardziej, że pozwana zamieszkuje w tej nieruchomości, a nadto z jej zeznań wynika, iż zasadniczo cała cena została już uiszczona. Niezależnie od powyższych okoliczności Sąd zauważył, że w świetle wyników postępowania dowodowego nie sposób też uznać, aby fakt uiszczenia zadatku przez pozwaną został przez nią wykazany (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Z zeznań świadka A. Ł. (1) (k. 80v) wynika, że zadatek nie został dany przy zawarciu umowy w całości w formie pieniężnej, lecz częściowo „[...] mama robiła w remontach [...]”. Również z zeznań pozwanej wynika, że zadatek nie miał wyłącznie formy pieniężnej, pozwana miała dokonywać nakładów na nieruchomość z ich zaliczeniem na poczet zadatku (ceny). Zeznanie świadka A. Ł. (1) jak i pozwanej okazały się jednak w opisanym zakresie niewiarygodne i nie zasługiwały na uwzględnienie. Zauważyć bowiem należy, że treść umowy przedwstępnej została tak zredagowana, iż na dzień zawarcia tej umowy, tj. na dzień 24 sierpnia 2018r. zbywca potwierdził uiszczenie przez pozwaną zadatku w formie świadczenia pieniężnego

(„Sprzedający oświadcza, że otrzymał kwotę 100.000 tytułem zadatku [...]”). Przedmiotem zadatku mogą być tylko pieniądze lub rzeczy (oznaczone co do gatunku lub co do tożsamości), ponadto „danie” zadatku jest czynnością realną, która dochodzi do skutku poprzez wręczenie zadatku przy zawarciu umowy. Pozwana nie mogła zatem wnieść tytułem zadatku innych świadczeń takich jak np., nakłady na zakupioną nieruchomość, czy inne świadczenia. Fundusze uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego powinny być bowiem wydane efektywnie na nabycie innego lokalu lub nieruchomości (o funkcji mieszkaniowej) i to w ciągu jednego roku od chwili dokonania zbycia własnego lokalu. Chodzi tu o odpowiednie, funkcjonalne i w miarę niezwłoczne przeznaczone przez zbywcę własnego lokalu funduszy uzyskanych z takiego zbycia, jeżeli podjął on decyzję o zmianie swojej sytuacji mieszkaniowej przed upływem pięciu lat od nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych.

Ponadto pozwana nie może zaliczać do wydatków na zakup nieruchomości ogólnikowo jedynie określonych nakładów i kosztów na wykończenie nieruchomości stanowiącej własność A. Ł. (1). Po pierwsze, w uchwale z dnia 30 marca 2012r. w sprawie III CZP 4/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie nieruchomości, a nie nakłady związane z jej wykończeniem lub remontem. Pogląd ten zasługuje na uwzględnienie. Wskazał dalej Sąd Najwyższy, że od jednoznacznego sensu przepisu ustalonego za pomocą dyrektyw językowych wolno odstąpić wyjątkowo tylko wtedy gdy przemawiają za tym szczególnie ważne racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne. Stworzenie możliwości nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu nabywanie przez obywateli własnego mieszkania i jest wyrazem realizacji polityki Państwa. Brak jest więc powodów do rozszerzania, bez wyraźnej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie. Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą od ustalonej ceny jest przywilejem finansowym dla nabywcy lokalu i jest wyjątkiem od zasady sprzedaży za cenę odpowiadającą wartości rynkowej, wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco. Zwrócił nadto Sąd Najwyższy uwagę, że wykładnia językowa nie pozostaje w sprzeczności z wykładnią celowościową. Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu ułatwienie zakupu lokalu najemcy, dla którego nabywany lokal stanowi centrum życiowe. Nabycie lokalu z bonifikatą prowadzi więc do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nabywcy i ustabilizowanie jego sytuacji. Ustawodawca nie wprowadził zakazu sprzedaży tak nabytego lokalu, ale nie jest uzasadnione przyjęcie, że zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 kwietnia 2018r., I ACa 1265/17, LEX nr 254966).

Mając na uwadze powyższe okoliczności, jako bezprzedmiotowe, prowadzące jedynie do przedłużenia postępowania, Sąd ocenił dowody zgłoszone przez pozwaną w treści odpowiedzi na pozew dotyczące przeprowadzenia dowodu z dokumentacji technicznej prac oraz przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa. Pozwana nie określiła bowiem nawet precyzyjnie rodzaju nakładów i ich zakresu, a twierdzenia pozwanej w tym zakresie nie zostały nawet udokumentowane.

Za bezzasadny Sąd uznał zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Nie ulega wątpliwości, że stosowanie art. 5 k.c. do roszczeń przewidzianych w art. 68 ust. 2 u.g.n., podobnie jak do wszystkich innych roszczeń stanowiących realizację praw podmiotowych, musi być powściągliwe i mieć podstawę w szczególnych i wyjątkowych okoliczności leżących po stronie nabywców lokalu. Rozwiązanie małżeństwa pozwanej przez rozwód w czasie dokonania spornego rozporządzenia lokalem mieszkalnym nie mogło uzasadniać oddalenia powództwa. Wyjaśnienia pozwanej nie dają żadnych podstaw do przyjęcia, że w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy dochodzenie przez powoda zapłaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana zeznała, że jeszcze w czasie trwania małżeństwa jej mąż generalnie nie wyrażał chęci zamieszkiwania z pozwaną. Zeznała, że jej mąż wyprowadził się ze wspólnego mieszkania, które mu „nie pasowało”. Ani pogorszenie ich wzajemnych relacji, ani trwające postępowanie rozwodowe, ani wreszcie wyrok orzekający rozwód nie miał zatem wpływu na zbycie przedmiotowego lokalu przez pozwaną. Sporny lokal stanowił przedmiot wyłącznej własności pozwanej i pomimo orzeczenia rozwodu pozwana mogła nadal w nim zamieszkiwać, nie sposób zatem uznać, aby sytuacja okołorozwodowa lub zachowanie jej męża zmusiło pozwaną do sprzedaży spornego lokalu. Również twierdzenia pozwanej o sprzedaży lokalu w celu dokonania rozliczeń finansowych z byłym mężem ocenić należało jako niewiarygodne i gołosłowne, gdyż pozwana zeznała jednocześnie, że postępowanie o podział majątku wspólnego jest w toku i oczekuje na jej zakończenie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana w całości zarzucając:

**I.** naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

**a/** naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie tj. umowy przedwstępnej z dnia 24 sierpnia 2018r. (k. 20 - 22), zeznań strony pozwanej (k. 80v) oraz zeznań świadka A. Ł. (2) (k. 80 - 80v), K. Ł. (k. 74 - 74v), W. S. (k. 74 - 74v) czego skutkiem było niewyjaśnienie wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy tj. faktu, że kwota pochodząca ze sprzedaży mieszkania była częściowo wręczona w formie zadatku, faktu, że część kwoty pochodzącej ze sprzedaży mieszkania była wykorzystana na cele mieszkaniowe poprzez nakłady przez pozwaną, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd, że nie ma pewności, czy umowa przyrzeczona w ogóle zostanie zawarta w przyszłości, co w ocenie Sądu nie pozwała przyjąć, aby zadatek uiszczony przez pozwaną został przeznaczony na cel określony w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. oraz błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji;

**b/** naruszenie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa jako dowodu zmierzającego jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie, podczas gdy opinia ww. biegłego była niezbędna, aby określić, że część ceny nabycia nieruchomości była uiszczona w ten sposób, że na poczet tej ceny zaliczone powinny być wszelkie nakłady poczynione na nieruchomość przez pozwaną w celu jej wykończenia, wyremontowania i doprowadzenia do realizacji celów mieszkalnych przez pozwaną;

**II.** naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

**a/** art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) poprzez błędną wykładnię pojęcia „celu mieszkaniowego”, polegającą na przyjęciu, że „cel mieszkaniowy” obejmuje jedynie zakup nowego lokalu lub nieruchomości, podczas, gdy pojęcie to obejmuje również wydatki na remont i wykończenie lokalu lub budynku, a w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że przeznaczenie środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, objętego bonifikatą, na zakup 1/3 udziału w nieruchomości oraz wykończenie i remont domu (budynku) na nowo zakupionej nieruchomości nie spełnia kryterium ustawowego, zwalniającego pozwaną od zwrotu bonifikaty w tym zakresie;

**b/** art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b u.g.n. poprzez błędną wykładnię, tj. ograniczenie usprawiedliwienia do zakazu zwrotu do przypadków naruszenia zasad współżycia społecznego jak i społeczno-gospodarczym przeznaczeniu oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że kwota ze zbycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w Ż. nie została przeznaczona na cele mieszkaniowe i w związku z tym G. (...) o statusie miejskim jest uprawniona do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, podczas gdy kwota zbycia lokalu mieszkalnego została przeznaczona na cele mieszkaniowe, tj. zakup 1/3 udziału w prawie własności nieruchomości oraz adaptację zakupionej części nieruchomości na cele mieszkaniowe;

**c/** art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b u.g.n. w zw. z art. 75 Konstytucji RP poprzez niewłaściwą wykładnię, polegającą na przyjęciu, że przy wykładni przedmiotowego artykułu nie ma konieczności odwoływania się do tego, że realizuje on cel konstytucyjny, a w konsekwencji nieodwołanie się przez Sąd I Instancji do celu przepisu, którym jest urzeczywistnienie zasady zgodnie z którą władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, czego skutkiem błędne przyjęcie, że pomimo otrzymania bonifikaty, właściciel lokalu może dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez zbycie lokalu i nabycie nowego lokalu lub budynku wymagającego nakładów remontowych, stosownie do swoich aktualnych możliwości i potrzeb;

**d/** art. 5 Kodeksu Cywilnego (dalej KC) w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji nieuprawnione przyjęcie, że żądanie przez powoda zwrotu udzielonej bonifikaty nie stanowi nadużycia prawa, podczas, gdy w przedmiotowej sprawie miało miejsce nadużycie prawa podmiotowego przez powoda.

W konkluzji wniosła o:

**I.** zmianę zaskarżonego wyroku Sądu i instancji poprzez oddalenie powództwa w całości;

**II.** ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;

**III.** przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew;

**IV.** zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za postępowanie I oraz II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że po wydaniu zaskarżonego wyroku, postanowieniem z dnia 8 marca 2021r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze ogłosił upadłość A. S. – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej i wyznaczył na syndyka I. B..

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. zawiesił postępowanie i wezwał syndyka do udziału w sprawie w postępowaniu apelacyjnym. Zgodnie bowiem z art. 491 ze zn.2 ust. 1 Prawa upadłościowego, w postępowaniu upadłościowym w stosunku do osoby fizycznej nie stosuje się art. 145 przewidującego pewne ograniczenia w biegu postępowania sądowego wszczętego przeciwko upadłemu przed dniem ogłoszenia upadłości o wierzytelność podlegającą zgłoszeniu w postępowaniu upadłościowym. Następnie Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 3 września 2021r. podjął postępowanie w sprawie z udziałem po stronie pozwanej syndyka masy upadłości. Syndyk masy upadłości pozwanej pismem z dnia 28 września 2021r. podtrzymał wszystkie zarzuty i wnioski zawarte w apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny uznał wszystkie zarzuty i w konsekwencji wnioski apelacji za oczywiście bezzasadne.

Fakty ustalone przez Sąd I instancji co do daty i warunków nabycia przez pozwaną od G. (...) lokalu mieszkalnego, następnie jego sprzedaży, a nadto treści i formy umowy przedwstępnej zawartej z synem – nie budzą żadnych wątpliwości jako wynikające z niespornych dowodów z dokumentów.

Poza sporem też było, że także na dzień orzekania przez Sąd Apelacyjny nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej.

Zarzuty apelującej naruszenia przepisów postępowania odnoszą się do okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia w świetle jednoznacznej treści art. 68 ust. 2 oraz ust. 2a pkt 5b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Argumenty przytoczone na ich uzasadnienie, podobnie jak na uzasadnienie zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego oderwane są faktu, że pozwana nie dość, że nie nabyła prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, to nawet nie przysługuje jej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej z uwagi na formę zwykłą pisemną umowy przedwstępnej (por. art. 390 § 2 k.c.).

Stąd nawet jeżeli pozwana czyniła nakłady na nieruchomości przy ul. (...) w Ż. stanowiącą własność jej syna A. Ł. (3), to były to nakłady na nieruchomość cudzą.

Okoliczność tą strona pozwana całkowicie pomija, przeciwnie, czyni za podstawę zarzutów co do nieuwzględnienia nakładów w ocenie zasadności zwrotu bonifikaty w istocie fikcję, podnosząc np. w pkt II zarzutów - "...na zakup 1/3 udziału w nieruchomości oraz wykończenie i remont domu (budynku) na nowo zakupionej nieruchomości..." ; „... zakup 1/3 udziału w prawie własności nieruchomości oraz adaptację zakupionej części nieruchomości na cele mieszkaniowe”; „właściciel może dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez zbycie lokalu i nabycie nowego lokalu lub budynku wymagającego nakładów remontowych, stosownie do swoich aktualnych możliwości i potrzeb”.

Nie zachodziła więc nawet w sprawie potrzeba czynienia rozważań, czy środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą, mogą być także przeznaczone na nakłady na nieruchomość nabytą w celu mieszkaniowym przed upływem 5 lat skoro pozwana nie nabyła żadnego prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania.

Przy czym trafnie Sąd I instancji uznał za bezprzedmiotowy wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentacji technicznej co do wysokości nakładów także z tej przyczyny, że pozwana w żaden sposób nie udokumentowała swoich nakładów. Biegły na podstawie dokumentacji technicznej czy stanu budynku nie mógłby się przecież wypowiedzieć co do źródeł pochodzenia środków pieniężnych przeznaczonych na budowę.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne wyczerpująco przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozważania prawne, nade wszystko odnośnie do wykładni art. 68 ust. 2 i art. 68 ust. 2a pkt 5 b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna treść tych przepisów wyklucza możliwość ich rozszerzającej wykładni na sytuacje w nich nie przewidziane. Te dopuszczone w orzecznictwie były wyjątkowe i pozostawały nadal w ścisłym związku czasowym z granicą terminów wyznaczonych w wymienionych przepisach. Taka sytuacja z pewnością w sprawie nie zachodziła. Treść zawartej przez pozwaną z A. (...) była niedopuszczalną próbą obejścia jasnych przepisów prawa.

W okolicznościach sprawy, Sąd Apelacyjny uznał za oczywiście bezzasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c., ponieważ słusznie Sąd I instancji ocenił, że żadne względy nie przemawiają za przypisaniem powodowi nadużycia prawa.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Ewa Staniszevska

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

Starszy sekretarz sądowy

B. Z.

--	--	--