

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Bogdan Wysocki

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2022 r. w (...)

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **A. A.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w(...)

z dnia 2 czerwca 2021 r., sygn. akt (...)

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 listopada 2017 r. **powód Gmina M. S.** wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i domagał się: nakazanie pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 217.470,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, obciążenie pozwanego kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W razie wniesienia sprzeciwu powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 217.470,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, obciążenie pozwanego kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 lutego 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w (...) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł w przepisany termin sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa na koszt powoda.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo (pkt I) kosztami postępowania obciążył w całości powoda i tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł (pkt II).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski prawne.

Pozwany był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W mieszkaniu tym pozwany mieszkał z przerwami od dnia 29 marca 1973 r. Początkowo głównymi najemcami lokalu byli jego rodzice Z. i A. A.. Od dnia 12 listopada 1998 r. głównym najemcą mieszkania był pozwany.

W S. pozwany był zameldowany na pobyt stały od dnia 19 maja 1973 r. W S. był zameldowany na pobyt czasowy od dnia 24 października 1983 r. do 31 grudnia 1986 r., od dnia 5 czerwca 1987 r. do 31 grudnia 1990 r. Następnie pozwany był zameldowany na pobyt czasowy w S. do dnia 31 grudnia 1993 r. Przedłużono ten pobyt kolejno do dnia 31 grudnia 1997 r. i do dnia 1 stycznia 2003 r. Na kolejny pobyt czasowy w S. pozwany był zameldowany od dnia 7 lutego 2003 r. do 31 grudnia 2010 r. Pozwany od dnia 5 stycznia 2011 r. zameldowany jest na pobyt czasowy (do 5 stycznia 2020 r.) w S..

Po ukończeniu studiów od dnia 1 marca 1984 r. pozwany został zatrudniony na czas nieokreślony w wymiarze pełnego etatu w (...) w S. na stanowisku kierownika działu redakcji. Od tego czasu mieszkał on w S. ze swoją ciotką a w S. bywał okazjonalnie.

Ciotka pozwanego - K. M. urodziła się (...) Jest ona siostrą matki pozwanego. Przez cały czas zamieszkała w S. (...). K. M. opiekowała się pozwanym gdy był on dzieckiem. Spędzał on u niej każde wakacje. Relacje pomiędzy pozwanym a K. M. były bardzo dobre. Pozwany był z ciotką emocjonalnie związany, gdyż była ona, jak to określał, jego „drugą matką”, która zajmowała się nim kiedy rodzice przebywali w S.. Była ona panną, nie miała dzieci. Stan zdrowia K. M. stopniowo się pogarszał w szczególności po 2010 r. Cierpiała ona na różne schorzenia związane z wiekiem (chorowała ona na serce, zwyrodnienia stawu biodrowego i kolanowego). K. M. była stałą pacjentką Przychodni (...) w Ś. W.. Ostatecznie choroba uniemożliwiła K. M. samodzielne poruszanie się. W mieszkaniu poruszała się w niewielkim zakresie, korzystając z balkonika. Została ona uznana za osobę niezdolną do samodzielnej egzystencji. Jediną osobą, która mogła się nią zaopiekować był pozwany.

Pozwany rozważał możliwość zabrania ciotki do S., gdyż zamierzał podjąć pracę w tej miejscowości. Prowadził w tym zakresie rozmowy z urzędnikami (...) w S., jednak plany te nie zostały przez niego zrealizowane. Od 2010 r. pozwany był zaangażowany w opracowywanie internetowej encyklopedii S. i z tym właśnie wiązał nadzieje na pracę w S..

W końcowym okresie życia K. M. była pensjonariuszką (...) Fundacji Zakłady (...) w J.. Była wówczas osobą całkowicie niepełnosprawną i niesamodzielną. W grudniu 2020 r. stwierdzono u niej C.(...) w czasie leczenia epidemii w (...). Zmarła ona w dniu 7 stycznia 2021 r.

K. M. sporządziła testament w którym do całości spadku powołała pozwanego. Pozwany nadal mieszka w S..

W dniu 15 stycznia 2009 r. została zawarta pomiędzy Gminą M. S. oraz pozwanym, jako głównym najemcą lokalu, umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaży tego lokalu na rzecz pozwanego. Gmina M. S. sprzedała pozwanemu lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w S., a przy sprzedaży udzielono nabywcy bonifikaty w wysokości 95 % oszacowanej wartości nieruchomości, tj. w wysokości 191.653,00 zł.

Nastąpiło to zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. /Dz.Urz. Woj. (...) z (...). Nr (...) poz.(...) ze zmianami/.

Zgodnie z § 17 ust.1 uchwały, nabywca lokalu mieszkalnego był zobowiązany do zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży.

W § 9 aktu notarialnego z dnia 15 stycznia 2009 r., Rep. A nr (...), w nawiązaniu do art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zostało zamieszczone oświadczenie nabywcy lokalu (pozwanego), że zobowiązuje się zwrócić Gminie M. S. kwotę równą udzielonej mu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- dokona zbycia lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem zbycia go na rzecz osoby bliskiej, sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe),
- wykorzysta nabyty lokal mieszkalny na inne cele.

Zabezpieczeniem wykonania powyższego zobowiązania było ustanowienie na rzecz Gminy M. S. hipoteki kaucyjnej na nabywanym przez pozwanego lokalu mieszkalnym w wysokości 206.869,00 zł.

W § 10 aktu notarialnego zawarte zostało oświadczenie pozwanego, że poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zwrotu Gminie M. S. udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikaty. Jednocześnie zaznaczono, że przesłanką prowadzenia przez Gminę M. S. egzekucji przeciwko nabywcy było spełnienie następujących warunków:

- zbycie przez nabywcę lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty jego nabycia (z wyłączeniem zbycia go na rzecz osoby bliskiej, sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe), lub wykorzystanie go w tym okresie na inne cele niż mieszkalne, na podstawie wydanej w tym zakresie prawomocnej decyzji administracyjnej o zmianie sposobu użytkowania (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami),
- doręczenie kupującemu wezwania do zwrotu udzielonej bonifikaty w terminie 7 dni od daty doręczenia i nie uiszczenia wymaganej kwoty w wyznaczonym terminie.

W dniu 30 grudnia 2009 r. został spisany przez strony postępowania protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu w którym także zostały wskazane okoliczności uzasadniające obowiązek zwrotu przez pozwanego udzielonej bonifikaty, tożsame z zapisami aktu notarialnego.

Po nabyciu lokalu, pozwany przeprowadził w nim w 2010 r. kapitalny remont, obejmujący wymianę okien, drzwi, podłóg, instalacji elektrycznej, przebudowę łazienki i kuchni. Koszt remontu wyniósł około 50.000 zł. Po przeprowadzeniu tego remontu bywał on w nim mniej więcej raz na 3 tygodnie, przeważnie w weekendy.

Po jednej z wizyt w S. pozwany zauważył porysowany zamek drzwi wejściowych. Wywołało to u niego podejrzenie, że ktoś usiłował włamać się do mieszkania. Wówczas pozwany uznał, że dla zabezpieczenia mieszkania zasadne będzie jego wynajęcie i od dnia 1 października 2011 r. wynajmował on je studentkom za niewielkie kwoty, od osoby 400 zł miesięcznie.

Z otrzymywanej kwoty pozwany regulował należności do wspólnoty mieszkaniowej – około 550 zł miesięcznie, opłacał podatek od nieruchomości, składkę ubezpieczeniową. Pozwany zgłosił w Urzędzie Skarbowym w Ś. W.. obowiązek podatkowy w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu usług najmu od dnia 1 października 2011 r. i od tego momentu, co roku składał zeznanie podatkowe do Urzędu Skarbowego w Ś. w którym wskazywał osiągnięty z tego tytułu przychód oraz dochód.

25 sierpnia 2016 r., pozwany złożył wniosek do Urzędu Miasta S. o wyrażenie zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla wspomnianego lokalu mieszkalnego hipoteki kaucyjnej ustanowionej na rzecz Gminy M.

S., zabezpieczającej zwrot bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu, ze względu na upływanie pięcioletniego okresu zabezpieczającego wierzytelność powoda z tytułu udzielonej bonifikaty.

Pismem z dnia 2 września 2016 r. powód poinformował pozwanego o konieczności wypełnienia stosownego oświadczenia.

W oświadczeniu z dnia 26 września 2016 r. pozwany wskazał, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. nie był wykorzystywany tylko i wyłącznie przez niego na cele mieszkaniowe gdyż lokal był wynajmowany, nie był on miejscem prowadzenia działalności gospodarczej i nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania lokalu.

W piśmie z dnia 6.10.2016 r. (data wpływu do Urzędu Miasta w S.) pozwany ponownie zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej podkreślając, że zaistniałe okoliczności nie wynikły z jego zlej woli czy chęci zysku, a jedynie z niewłaściwej interpretacji warunków zawartych w akcie notarialnym.

Pismem z dnia 4.11.2016 r. powód poinformował pozwanego, że zgoda na wykreślenie hipoteki nie może zostać udzielona, a pozwany winien zwrócić udzieloną bonifikatę (zwaloryzowaną) w wysokości 217.470,90 zł z tego względu, że w okresie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zaspokajał on swoich potrzeb mieszkaniowych, udostępniając lokal osobom trzecim.

Pozwany w odpowiedzi na to pismo, wyjaśnił co się działo z lokalem od momentu jego nabycia od powoda, a mianowicie, że w lokalu został przeprowadzony przez niego remont kapitalny, a przyczyną wynajęcia przez niego lokalu było zabezpieczenie go przed dzikimi lokatorami. Wyjaśnił on także, że ze względu na pracę przebywa w innej miejscowości. Wskazał również, że w lokalu nie prowadzono działalności gospodarczej, wynajem nie był dla niego źródłem dochodu, lokal był przez cały czas wykorzystywany na cele mieszkalne, a porozumienie na podstawie którego doszło do sprzedaży na jego rzecz lokalu nie precyzuje kto ma w nim mieszkać – czy właściciel czy inne osoby.

9 maja 2017 r. powód złożył w sądzie Rejonowym w (...) wniosek o zawezwanie A. A. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 217.417,90 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz o wyznaczenie posiedzenia w celu zawarcia pomiędzy stronami ugody. Do ugody jednak nie doszło.

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

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 68 ust. 1 pkt 7) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

R. legis przepisu przyznającego bonifikatę polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczająca uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem.

Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność jest niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby coraz większa liczba osób zaspokajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa

własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Jest to pomoc publiczna skierowana do określonej grupy osób. W ten sposób wzmocniono dążenia do odwrócenia tego co niosła za sobą publiczna gospodarka lokalami i jej następca - szczególny tryb najmu. Te instytucje, przy pomocy środków publicznoprawnych, ograniczały rolę prawa własności, aby w drodze najmu, którego podstawą była administracyjnoprawna decyzja o przydziale, zaspakajać potrzeby mieszkaniowe osób, szczególnie tych, których nie było stać, aby uczynić to z własnych środków. Drastyczne ograniczanie prawa własności budynków i lokali mieszkalnych przestało być potrzebne wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz wzrostem zamożności społeczeństwa. Dostrzegając, że zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w drodze przekształcenia najmu na prawo własności, może sprzyjać podniesieniu dbałości o zajmowane lokale oraz pozwala na bardziej elastyczne reagowanie samych zainteresowanych na zmieniające się warunki na rynku mieszkaniowym, polski ustawodawca od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku wprowadził możliwość nabycia przez najemcę zajmowanego przezeń lokalu na własność. Towarzyszy temu uprawnieniu pomoc w postaci środków publicznych, które kierowane są do najemców nabywających lokal na własność w postaci bonifikaty, czyli obniżenia ceny zbywanego lokalu. Takie rozwiązanie, mając na względzie, że bonifikata może sięgać 90% wartości lokalu, wymaga stworzenia barier zapobiegających temu, aby bonifikata nie została wykorzystana w celach czysto spekulacyjnych, ale służyła polepszeniu sytuacji mieszkaniowej najemców.

Niewątpliwie też okoliczność, że w umowie z dnia 15 stycznia 2009 r. w § 10 zostało ustalone, że warunkiem prowadzenia przez Gminę M. S. egzekucji przeciwko kupującemu było spełnienie się warunku polegającego na wykorzystaniu przez niego nabytego lokalu w okresie 5 lat od jego kupna, na inne cele niż mieszkalne, na podstawie wydanej w tym zakresie prawomocnej decyzji administracyjnej o zmianie sposobu użytkowania nie może stanowić podstawy, tak jak podnosił to pełnomocnik pozwanego, do odmowy udzielenia ochrony prawnej powodowi w sytuacji jeśli ziszczą się warunki określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami o których mowa w art. 68 ust. 2. Nie można w żadnym wypadku twierdzić, że pozwany został przez ten zapis wprowadzony w błąd co do okoliczności uzasadniających możliwość domagania się zwrotu bonifikaty oraz, że na skutek takiego zapisu nastąpiło zawężenie jego odpowiedzialności. Warunki zwrotu bonifikaty wynikają bowiem z ustawy, strony nie mogły wprowadzić w tym zakresie jakichkolwiek ograniczeń. W § 9 zostało wprost wskazane, że podstawą prawną domagania się przez powoda zwrotu bonifikaty są przyczyny określone w ustawie. Zgodnie z ugruntowanym poglądem w orzecznictwie Gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., ani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy (wyrok SN z dnia 9.11.2016 r., II CSK 93/19, Lex nr 2182276).

Udzielenie bonifikaty nabywcy nieruchomości uzależnione jest bądź od rodzaju podmiotu kupującego nieruchomość, bądź od przeznaczenia takiej nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny, a taki charakter miał lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...) - sprzedany przez powoda pozwanemu, jedynym warunkiem jaki nakłada na nabywcę ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, aby mógł on skutecznie skorzystać z udzielonej mu bonifikaty (oprócz zakazu sprzedaży takiej nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia, chociaż i od tej zasady ustawa przewiduje wyjątki) jest utrzymanie dotychczasowego charakteru takiej nieruchomości, tj. aby w ciągu 5 lat od chwili jego nabycia pozostawała ona lokalem mieszkalnym, nie była wykorzystywana na inne cele.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) nie ogranicza praw nabywcy co do tego, że lokal ten musi być zamieszkiwany przez niego, czy też że nie może być wynajmowany.

W tym zakresie wskazać należy, że wynajęcie lokalu nie zmienia jego przeznaczenia, ponieważ dalej jest on lokalem mieszkalnym.

Wykładnia językowa powołanego wyżej przepisu nie budzi żadnych wątpliwości, w związku z czym brak jest jakichkolwiek podstaw do sięgania po inne rodzaje wykładni, aby ustalić co oznacza użyte w art. 68 ust. 2 ww. ustawy określenie „inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty”.

Zdaniem Sądu stanowisko powoda co do tego, że nabyty od gminy lokal nie stanowił jego „centrum życiowego”, nie powinno mieć istotnego znaczenia dla oceny zachowania pozwanego.

W art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8-12 ww. ustawy wskazane są szczegółowo cele, realizacji których służyć ma udzielenie konkretnemu podmiotowi bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości. W odniesieniu do lokalu mieszkalnego ustawa nie wskazuje natomiast innych celów, jakie spełnić musi nabywca lokalu, z wyjątkiem zachowania go jako lokalu mieszkalnego. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) nie ogranicza praw nabywcy co do tego, że lokal ten musi być zamieszkiwany przez niego, czy też że nie może być wynajmowany. Samo wynajęcie lokalu mieszkalnego dla celów mieszkalnych nie zmienia bowiem jego przeznaczenia, gdyż w dalszym ciągu pozostaje on lokalem mieszkalnym.

Obowiązek zwrotu udzielonej nabywcy bonifikaty w określonych w ustawie przypadkach, stanowi ograniczenie właściciela w jego prawie rozporządzania własnością, w związku z czym taka ingerencja w prawo własności musi wyraźnie wynikać z przepisu ustawy, o czym wprost stanowi art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Niedopuszczalne jest więc stosowanie wykładni rozszerzającej przepisu, który, wyraźnie ogranicza obowiązek zwrotu bonifikaty tylko do ściśle określonych sytuacji.

Zdaniem Sądu, wymaganie od nabywcy aby nie mógł zamieszkać w innej miejscowości po zakupie lokalu np. w związku z podjęciem pracy wydaje się nielogiczne. Udzielenie bonifikaty dla najemcy aby uzyskał on na skutek zakupu lokalu od Gminy stabilne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, powodowałoby tego rodzaju sytuacje, że nabywca nie mógłby szukać zatrudnienia gdzie indziej. W odniesieniu do pozwanego z taką sytuacją mieliśmy niewątpliwie do czynienia. Pozwany nie zamieszkiwał w S. już od wielu lat, co było związane przede wszystkim z tym, że pracował on w S., a podejmowane przez niego próby znalezienia pracy w S. nie powiodły się. Niewątpliwie w sytuacji jeżeli pozwany podjąłby pracę w S., to przeprowadziłby się do tej miejscowości. Zdecydował się on na zakup lokalu gdyż zamierzał w przyszłości, po przejściu na emeryturę zamieszkać w nim na stałe. Co także istotne, przed nabyciem lokalu wykorzystywał go kiedy przebywał w S..

Z kolei odnosząc się do treści wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 22 grudnia 2016 r. sygn. akt: (...), na który to powoływał się powód, a który jego zdaniem miał uzasadniać, że brak zamieszkiwania w nabytym od gminy lokalu stanowi wystarczającą przesłankę do uwzględnienia powództwa opartego na art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wskazać należy, że w sprawie tej przyczyną uwzględnienia powództwa o zapłatę, była zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego, który wykorzystywany był jako kancelaria radców prawnych. W ustalonym w tej sprawie stanie faktycznym właścicielka lokalu, której udzielono bonifikaty wyjechała na stałe do Niemiec, pozostawiając mieszkanie pod opieką sąsiadki, która bez jego zgody i wiedzy wynajęła go na kancelarię prawną. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że właściciel lokalu nie ma obowiązku bezpośrednio wykonywać swoich praw i dopełniać obowiązków związanych z przysługującym mu prawem własności nieruchomości. Jeśli jednak powierza lokal pod czyjąś pieczę, także sąsiadki, winien nadzorować swoje mienie i osobę sprawującą bieżącą opiekę nad mieszkaniem. Fakt stałego przebywania poza granicami kraju nie uchyla tego obowiązku. Treść uzasadnienia tego orzeczenia umacnia tezę, że okoliczność, że miejscowość w której znajduje się lokal sprzedany z bonifikatą, nie stanowi centrum życiowego właściciela, który wyprowadził się na stałe do innej miejscowości, a tym samym nie zamieszkuje w nim, nie stanowi podstawy do domagania się przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty.

Ponadto, umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwanemu oparta została o uchwałę (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. /Dz.Urz. Woj. (...) z 2004 r. Nr (...) poz. (...) ze zmianami/. W myśl § 1 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. wprowadzono zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy M. S. zawarte w załączniku do tej uchwały, stanowiącym jej integralną część. § 17 ust. 1 załącznika do ww. uchwały stanowi, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji.

Przepisy powyższej uchwały (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. /(...). (...) z 2004 r. Nr(...)poz. (...) są zgodne z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje na wykorzystanie nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, natomiast uchwała Rady Miasta S. wskazuje na cele mieszkaniowe. Powyższe akty prawne nie nakazują by sprzedawany przez gminę lokal mieszkalny stanowić ma „centrum życiowe” nabywcy i wykorzystywany ma być na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych.

Argumenty podnoszone przez stronę powodową, że już w chwili zawarcia umowy sprzedaży pozwany nie spełniał wymogów uprawniających go do uzyskania bonifikaty oraz do nabycia lokalu gdyż w lokalu tym nie zamieszkiwał a zatem, że powód pozostawał w błędzie co do praw przysługujących pozwanemu, nie mogą być brane pod uwagę przy ocenie zasadności powództwa. Prawo do domagania się zwrotu bonifikaty wynika bowiem nie z tego, że osoba, która uzyskała do niej prawo wprowadziła w błąd swojego kontrahenta, lecz z przyczyn enumeratywnie wymienionych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli strona powodowa uważała, że przy składaniu oświadczenia woli wystąpiły jakiegokolwiek wady, to mogła skorzystać w tym zakresie dla obrony swych praw ze stosownych uregulowań prawnych w szczególności z przepisów kodeksu cywilnego (art. 84 i nast. k.c.). Należy jednak zaznaczyć, że z zeznań poznanego wynika, że przed nabyciem lokalu, kiedy przebywał w S., to korzystał z niego.

Sąd uznał także, że okoliczność, iż pozwany za wynajem lokalu uzyskiwał określone dochody, przy uwzględnieniu tego, że nie były one zbyt duże i były przeznaczane w głównej mierze na opłacenie kosztów związanych z lokalem, nie może stanowić podstawy do przyjęcia tezy, że w ten sposób wykorzystał on dla własnych celów, w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, pomoc finansową udzieloną mu przez Gminę. Jak wynika z niezaprzeczonych dowodem przeciwnym zeznań pozwanego, zdecydował się on na wynajęcie lokalu nie po to aby z tego czerpać jakieś ogromne zyski, ale przede wszystkim po to aby ktoś w tym lokalu stale przebywał i w ten sposób chronił przed ingerencją osób trzecich.

Wobec tego, Sąd uznał, że skoro nie doszło do zmiany funkcji nabytego lokalu, nie powstał też obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej przy jego zakupie bonifikacie, po jej waloryzacji. Dopóki nabyty lokal jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, niezależnie czy przez właściciela czy przez inne osoby, które za jego zgodą w tym lokalu zamieszkują, to zachowuje on status lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 11 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą proces.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżył go w całości. Powód zarzucał rozstrzygnięciu:

1. naruszenie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego rażąco błędną wykładnię polegającą na:

- przyjęciu, że jedynym warunkiem jaki ustawodawca nakłada na nabywcę (oprócz zakazu sprzedaży), aby uniknąć obowiązku zwrotu bonifikaty jest utrzymanie dotychczasowego charakteru nabytej nieruchomości, tj. aby w ciągu 5 lat od chwili nabycia pozostawała ona lokalem mieszkalnym,
- przyjęciu, że skoro nie doszło do zmiany funkcji nabytego lokalu i dopóki nabyty lokal jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, niezależnie czy przez właściciela czy przez inne osoby, które za jego zgodą w tym lokalu zamieszkują to lokal ten zachowuje status lokalu mieszkalnego, a zatem nie powstał obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej przy jego zakupie bonifikacie,

- całkowitym pominięciu drugiej przesłanki ustawowej do domagania się zwrotu bonifikaty tj. wykorzystywania nabytego lokalu na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, co doprowadziło wprost do oddalenia powództwa,
- przyjęciu, że ustawa ta nie ogranicza praw nabywcy co do tego, że nabyty z bonifikatą lokal musi być zamieszkiwany przez niego czy też nie może być wynajmowany,
- przyjęciu, że fakt iż nabyty od gminy lokal nie stanowił centrum życiowego pozwanego nie powinien mieć istotnego znaczenia dla oceny roszczenia,

2. błędne przyjęcie, że wykorzystywanie przez pozwanego nabytego z bonifikatą lokalu niezgodnie z celem udzielenia bonifikaty, a tak należy interpretować niezamieszkiwanie w lokalu od kilkudziesięciu lat, nie stanowi ustawowej przesłanki do domagania się zwrotu bonifikaty,

3. błędne przyznanie prymatu nieściśłym zapisom umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz uchwały Rady Miasta S. Nr (...)w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży nad zapisem ustawowym - art. 68 ust 2 u.g.n. ustanawiającym w określonych sytuacjach obligatoryjny obowiązek zwrotu bonifikaty,

4. błędne uznanie przez Sąd I instancji, że przepisy uchwały Nr (...) w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. są zgodne z art. 68 ust 2 u.g.n., choć ustawa jako przesłankę do domagania się zwrotu bonifikaty wskazuje na wykorzystywanie nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, natomiast uchwała Rady Miasta mówi o wykorzystywaniu lokalu na inne cele niż mieszkalne,

5. błędne przyjęcie, że art. 68 ust 2 u.g.n. oraz uchwała Nr(...) Rady Miasta S. nie nakazują by dla uniknięcia zwrotu bonifikaty sprzedawany przez gminę lokal mieszkalny miał dla nabywcy stanowić centrum życiowe i był wykorzystywany na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych,

6. wewnętrzną sprzeczność, nielogiczność oraz niezgodność z przepisami prawa, w szczególności z art. 68 ust 2 u.g.n. wysuniętych przez Sąd I instancji wniosków. Sąd przyjął bowiem z jednej strony (prawidłowo) że:

- ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust 2 u.g.n. stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznaczają uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem,

a z drugiej strony że ustawa o gospodarce nieruchomościami w żaden sposób nie ogranicza praw nabywcy co do tego, że lokal ten nie musi być zamieszkiwany czy też wynajmowany przez niego.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uwzględnienie powództwa, obciążenie pozwanego kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego wg norm przepisanych, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi I instancji sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu w obu instancjach.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny, zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

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

Stąd ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Nie doszło natomiast do naruszenia przez Sąd Okręgowy jakichkolwiek przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 68 ust. 2 u.g.n.

Nie ma bowiem wystarczających podstaw do przyjęcia, że zaistniała w okolicznościach sprawy którakolwiek z ustawowych przesłanek uzasadniających prawo gminy do żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedanego powodowi, na podstawie umowy notarialnej z dnia 15 stycznia 2009 r., lokalu mieszkalnego.

Wywodom apelacji i argumentacji prezentowanej w tym przedmiocie przez powoda w toku procesu, w warstwie aksjologicznej nie sposób odmówić słuszności.

W odczuciu społecznym rzeczywiście bowiem udzielanie preferencji cenowych na zakup mieszkań, kosztem majątku publicznego, powinno przysługiwać tym osobom, którym lokale potrzebne są do zaspokajania osobistych (rodzinnych) potrzeb mieszkaniowych.

Nie sposób jednak z drugiej strony byłoby przyjąć tak rygorystycznego stosowania tej zasady, jak proponuje to skarżący, a mianowicie, że każde podnajęcie lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą należałoby uznać za przesłankę uzasadniającą żądanie jej zwrotu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n.

Można sobie wyobrazić szereg sytuacji, gdy takie zachowanie nabywcy będzie w pełni usprawiedliwione i akceptowalne społecznie (wyjazd zarobkowy do innego miasta czy państwa, studia, konieczność opieki nad inną osobą itp.).

Przede wszystkim jednak w pełni podzielić należy stanowisko sądu I instancji, zgodnie z którym roszczenie pozwu nie znajduje dostatecznej podstawy prawnej.

Nie ulega wątpliwości, że ustawową podstawą prawną udzielenia powodowi bonifikaty na zakup mieszkania był przepis art. 68 ust. 1 pkt. 7) u.g.n. (co prawda również przepis art. 68 ust. 1 pkt. 3 u.g.n. odwołuje się do „celów mieszkaniowych” preferencyjnej sprzedaży nieruchomości, jednak przyjmuje się, że dotyczy on co do zasady zbywania nieruchomości niezabudowanych, mających służyć inwestycjom mieszkaniowym).

Powód miał zatem podstawy aby przyjmować, że „wykorzystanie nabytego lokalu na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty”, skutkujące obowiązkiem zwrotu bonifikaty, nastąpi tylko wówczas, gdy dojdzie do administracyjnej zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na inny (w praktyce użytkowy).

W takim stanowisku mógł go utwierdzać zapis w akcie notarialnym (§ 10 ust. 2), z którego mogło wynikać, że także sprzedający w ten sposób interpretuje wystąpienie przesłanki z art. 68 ust. 2 u.g.n., uzasadniającej obowiązek zwrotu bonifikaty.

W rzeczywistości takie rozumienie wymienionych przepisów było w pełni dopuszczalne na gruncie reguł wykładni gramatycznej (językowej).

Nie ma bowiem normy, która kupującemu lokal mieszkalny z bonifikatą nakazywałaby wstrzymywanie się z jego podnajmowaniem, przez okres wymieniony w art. 68 ust. 2 u.g.n., pod groźbą obowiązku zwrotu przyznanej bonifikaty.

W tej sytuacji preferowane przez powoda reguły wykładni celowościowej, mimo ich aksjologicznych podstaw, muszą ustąpić przed wykładnią językową.

Przepisy określające prawa i obowiązki obywateli w relacji z Państwem (samorządem terytorialnym) powinny być konstruowane w sposób prosty, przejrzysty, czytelny i zrozumiały dla każdego przeciętnego ich adresata.

Ich interpretacja, w razie sporu, powinna ograniczać się z zasady do wykładni językowej, przede wszystkim na poziomie języka potocznego (słownictwo, zwroty, związki frazeologiczne itp.).

Inne reguły wykładni, np. odwołujące się do nie ujętych normatywnie celów ustawodawcy, uwarunkowań społecznych itp., powinny być stosowane wówczas, jeżeli miałyby to nastąpić z korzyścią dla obywatela.

Ponieważ poza sporem było, że po nabyciu przez powoda mieszkania nigdy nie utraciło ono statusu lokalu mieszkalnego (w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali), nie została spełniona wymieniona w art. 68 ust. 2 u.g.n. przesłanka żądania zwrotu udzielonej przy jego sprzedaży bonifikaty.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc 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 w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 ze zm.).

Bogdan Wysocki

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

Sylwia Stefańska