

Sygn. akt I ACa 237/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędzia SA Barbara Trębska (spr.)

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant asystent sędziego Dorota Zych

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...). W.

przeciwko M. S. i P. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 listopada 2012 r.

sygn. akt I C 489/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 237/13

UZASADNIENIE

(...) W. wniosło o wydanie nakazu zapłaty, by M. S. i P. S. zapłacili solidarnie powodowi kwotę 180.417,81 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2011 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. Dochodzona przez powoda kwota stanowi zwaloryzowaną bonifikatę, która została udzielona pozwany przy zakupie przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Zdaniem powoda sprzedaż przez pozwanych w/w lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia skutkuje w myśl art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami po ich stronie powstaniem obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, mimo nabycia przez nich za środki uzyskane tą drogą spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem ów czynność nie jest tożsama z nabyciem nieruchomości, o jakiej mowa w art. 68 ust. 2 b powołanej ustawy.

W dniu 9 maja 2012 r. wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie powództwa. W sprzeczności od niego pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnieśli,

że nabycie przez nich spółdzielczego prawa do lokalu wyczerpuje hipotezę normy art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uwalniającej z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia nie były między stronami sporne. Strony w dniu 19 czerwca 2008 r. zawarły notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w wieczyste użytkowanie. Cenę lokalu strony ustaliły na kwotę 204.442 zł, w stosunku do której zastosowano 80% bonifikatę - w kwocie 163.554 zł. Pozwani umową z dnia 26 listopada 2008 r. dokonali zbycia w/w prawa do lokalu na rzecz S. R. za cenę 190.000 zł. Na mocy umowy z dnia 22 grudnia 2008 r. H. i J. małżonkowie S. sprzedali pozwanym (do ich dorobkowego majątku małżeńskiego), udział wynoszący 190/500 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...) w domu nr 5 przy ulicy (...) w W., znajdującym się w zasobach Spółdzielni (...), darowali pozwanemu udział wynoszący 310/500 w wyżej wymienionym prawie do jego majątku osobistego.

Sąd wskazał, iż powód podstawę swego roszczenia wywodzi z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej „ustawą”), zgodnie z którym „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Następny zaś przepis - art. 68ust. 2a pkt 5 ustawy - zawęża stosowanie sankcji w postaci obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, m. in wówczas, gdy w ciągu 12 miesięcy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. W sprawie niniejszej istotne zatem było ustalenie, czy umowa z dnia 22 grudnia 2008 r. stanowi dowód nabycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego w rozumieniu powyższej normy. Rozważając tę kwestię Sąd uznał, że powyższe uregulowanie nie ogrania pojęcia „nabycia innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” do nabycia prawa ich własności. Wskazał, że gdyby faktycznie intencją ustawodawcy było tego typu zawężenie stosowania powyższego wyłączenia, to zapewne znalazłoby to odzwierciedlenie w treści przepisu. Jeśli tego nie ma, to zgodnie z podstawowym założeniem wykładni normy prawnej – iż ustawodawca jest racjonalny – Sąd stwierdził, iż pod tym pojęciem kryją się także inne prawa, w tym wszelkie przypadki nabycia praw rzeczowych, czyli praw bezwzględnych, skutecznych erga omnes do wymienionych wyżej składników. Wyłączenie zatem odnosić się będzie zarówno do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, a następnie wybudowania budynku mieszkalnego, jak i do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zamian za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, objętego bonifikatą. Żadne z wyżej wymienionych praw nie jest prawem własności, lecz każde z nich w ramach celu jakiemu służy zapewnia ich podmiotom zakres uprawnień, zwłaszcza w zakresie: prawa do korzystania, posiadania oraz możliwości odpłatnego rozporządzenia, zbliżony do tego jaki wynika z legitymacji właścicielskiej. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym do którego ochrony stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. W ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek argumentów, w szczególności brak jest przesłanek wynikających z wykładni językowej, celowościowej i systemowej analizowanej regulacji, przemawiających za takim zawężającym odczytywaniem dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, aby poza jej zakresem znalazły się wskazane powyżej instytucje prawne. Dlatego też uznał, że nabycie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w tym nabycie udziału w takim prawie, jeśli tylko nastąpiło w zamian za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego dobrodziejstwem bonifikaty w terminie wskazanym w ustawie, mieści się w pojęciu „nabycia innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” – w rozumieniu art. 68ust. 2a pkt 5 ustawy, a w związku z tym powództwo było niezasadne.

W apelacji od powyższego wyroku wniósł powód o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości, podnosząc następujące zarzuty:

1/ naruszenie prawa materialnego tj. art 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w dyspozycji wyżej powołanego przepisu, pomimo że przepis ten określa jako przesłankę zwalniającą z obowiązku zwrotu bonifikaty wyłącznie nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe i jako wyjątek od zasady określonej w art. 68 ust 2 ustawy powinien być wykładany przy zachowaniu ściśle określonych wymogów ustawowych w szczególności wykładni zwięzającej i w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego - art. 244 § 1 k.c.

2/ naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jego podstawy prawnej, w szczególności w zakresie przyjęcia jedynie przez Sąd w ustalonym stanie faktycznym, że nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego mieści się w dyspozycji art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu Okręgowego stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne. Nie były one kwestionowane także przez skarżącego. Podniesiony przez niego zarzut naruszenia prawa procesowego nie dotyczy poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych lecz pisemnych motywów zaskarżonego wyroku, które zdaniem apelacji nie zawierają wszystkich elementów uzasadnienia wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c., w tym w szczególności podstawy prawnej wyroku. Zarzut ten jest oczywiście chybiony. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko w wyjątkowych sytuacjach, a mianowicie, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera wymaganych tym przepisem elementów konstrukcyjnych, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że uniemożliwiają dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia określonej treści.

Wbrew twierdzeniu apelacji, uzasadnienie zaskarżonego w sprawie niniejszej wyroku, uchybień takich nie zawiera i z pewnością pozwala na poznanie toku rozumowania i motywów jakimi się kierował Sąd pierwszej instancji wykładając przepisy prawa mające w sprawie zastosowanie, a zatem dostatecznie wyjaśnił podstawę prawną swego rozstrzygnięcia. Podał w jaki sposób zinterpretował mający w sprawie istotne znaczenie przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawierający jeden z wyjątków od zasady obowiązku zwrotu bonifikaty przewidzianej w art. 68 ust. 2 tej ustawy, który to przepis był podstawą żądania pozwu. Dokonując wykładni powyższych przepisów wyjaśnił dlaczego uznał, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w przesłance nabycia lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Z zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia tego ostatniego przepisu jasno wynika, że skarżący zrozumiał motywy Sądu pierwszej instancji co do uznania, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w dyspozycji tej normy. Świadczą o tym też obszerne wywody uzasadnienia apelacji zawierające polemikę ze stanowiskiem Sądu.

Zarzut naruszenia prawa materialnego także jest niezasadny. Sąd Apelacyjny podziela wykładnię art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Jak trafnie wskazał ten Sąd, przy ocenie prawnej roszczenia powoda dochodzącego na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty na wykup mieszkania gminnego, z uwagi na jego zbycie przez pozwanych przed upływem pięciu lat, zasadnicze znaczenie miało ustalenie, czy nabycie przez pozwanych za środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania komunalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest nabyciem innego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., które wyłącza obowiązek zwrotu uzyskanej wcześniej bonifikaty. Sąd Okręgowy zasadnie udzielił pozytywnej odpowiedzi na to pytanie, wywodząc, że ustawodawca nie ograniczył możliwości stosowania wyłączenia stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. jedynie do nabycia prawa własności lokali mieszkalnych bądź nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne, a zatem nie ma przeszkód,

aby w dyspozycji tego przepisu mieściło się także nabycie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy też użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Nie godząc się z powyższą argumentacją skarżący przeciwstawił jej przede wszystkim definicję pojęcia „zbycia albo nabywania nieruchomości” zawartą w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą jest to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste, z czego apelacja wywodzi, że pojęcie to nie obejmuje nabycia ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako, że nie można go utożsamiać z prawem własności, a tylko o takim prawie mowa jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Stanowisko powyższe nie jest trafne. Faktem jest, że przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie wyjaśnia jakiego rodzaju nabycie lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, zwalnia od obowiązku zwrotu uzyskanej wcześniej przez nabywcę od gminy bonifikaty i dlatego też należy zgodzić się ze skarżącym, iż zasadnym jest poszukiwanie rozumienia tego pojęcia m.in. w tzw. słowniczku ustawy, zawartym w jej art. 4. Odniesienie to jednak – wbrew twierdzeniu powoda – nie wyjaśnia powyższej wątpliwości. Znajduje się w nim bowiem tylko rozumienie pojęcia „zbywania lub nabywania nieruchomości”, a w ogóle nie odnosi się do „nabycie innego lokalu mieszkalnego”, o którym - obok nabycia nieruchomości - mowa jest w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Nie sposób zatem podzielić słuszności poglądu skarżącego, że z ustawy o gospodarce nieruchomościami, z definicji pojęć jakimi się posługuje, wynika, że „nabycie innego lokalu mieszkalnego” o jakim stanowi powyższy przepis, oznacza nabycie wyłącznie odrębnej własności lokalu.

Zważyć należy także na cel omawianej regulacji. Otóż przed zmianą art. 68 ust. 2a ustawy, tj. przed wprowadzeniem do nowelą z dnia 24 sierpnia 2007 r., pkt. 4 i 5, sprzedaż lokalu mieszkalnego, na wykup którego zbywca otrzymał od gminy bonifikatę, przed upływem 5 lat od tego wykupu, w każdym przypadku rodziła obowiązek zwrotu uzyskanej bonifikaty, co powodowało, że obrót tymi lokami był znacznie ograniczony. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003/ 7-8/101), a także w wyroku z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00 (LEX nr 83823), przywilej nabycia lokalu z bonifikatą zmierzał do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, dzięki czemu uzyskiwał stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. W ten sposób realizuje się zasada wyrażona w art. 75 Konstytucji, zgodnie z którą władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. W istocie zatem, uzasadnionym jest, że udzielona pomoc publiczna najemcom lokali komunalnych winna być wykorzystana tylko w celu określonym prawem, tj. w celu zapewnienia najemcy własnego lokalu.

Nabycie lokalu z bonifikatą jest zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych i - choć nie ma zakazu sprzedaży pozyskanego lokalu – zamiarem ustawodawcy nie było z pewnością stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych niż mieszkaniowe celów. Dlatego też dostrzegając to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć, dostosowując zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych do możliwości, ustawodawca nowelą z 2007 r. złagodził rygor zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu, ale tylko w przypadku gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczony w ustawowym terminie na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zaspokajającej cele mieszkaniowe. Idea regulacji pozostała zatem ta sama. Udzielona pomoc publiczna na cele mieszkaniowe ma w każdym przypadku celowi temu służyć, a więc także wówczas, gdy zbycie lokalu nabytego od gminy nastąpiło celem poprawy warunków mieszkaniowych, czy też dostosowania ich do zmieniających się przecież potrzeb. W ocenie Sądu Apelacyjnego ratio legis takiego uregulowania obejmuje nabycie również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które co prawda jak trafnie podniósł Sąd pierwszej instancji jest „tylko” ograniczonym prawem rzeczowym, jednak jego skutki nie różnią się praktycznie od skutków prawa własności i nie w gorszy sposób niż odrębna własność lokalu mieszkaniowego pozwala na zaspokojenie w sposób trwały potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli pozwani ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powoda, którego powierzchnia wynosiła 24,27 m², nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni 66,90 m², to nie ulega wątpliwości, że po pierwsze nabyli lokal w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, a po drugie poprawili w ten sposób swe warunki mieszkaniowe dysponując przy tym lokalem w sposób nie mniej stabilny niż lokalem stanowiącym

odrębną własność. Nawet wartość obu praw jest z reguły taka sama. Byłoby nielogicznym, a przy tym sprzecznym z poczuciem sprawiedliwości, aby przyjąć, że nabycie lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt ustawy nie obejmowało nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie można wszak pomijać, że bonifikaty wielokrotnie umożliwiły nabycie lokali osobom, które nie miały możliwości finansowych nabycia lokalu za jego pełną cenę rynkową, osobom o niskich dochodach i bez majątku. Wykładnia prezentowana przez powoda stawiałaby te osoby w sytuacji niezwykle trudnej, być może zmuszając nawet do zbycia zakupionej w warunkach art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nieruchomości, w celu zaspokojenia roszczeń gminy o zwrot bonifikaty. Taki rygoryzm nie tylko nie sprzyjałby poprawie sytuacji mieszkaniowej obywateli, ale wielokrotnie pogarszałby życiową sytuację osób, które nabywszy lokal z bonifikatą następnie zbyły go, a uzyskane środki przeznaczyły na nabycie innego mieszkania, lepiej zaspokajającego ich potrzeby mieszkania. Nie wymaga szerszego uzasadnienia, że w przypadku osób niezamożnych konieczność zwrotu pełnej bonifikaty mogłaby doprowadzić do utraty dopiero co nabytego lokalu lub innej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego interpretacja powyższej regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jako bezpodstawna nie podlegała uwzględnieniu i dlatego też, na mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach zastępstwa procesowego pozwanych wygrywających proces, orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a ich wysokość ustalono zgodnie z § 2 ust. 2, § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).