

Sygn. akt I ACa 674/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Janusz Kaspryszyn
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek (spr.) SSA Sławomir Jurkowicz
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **P. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 20 marca 2014 r. sygn. akt I C 2599/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy zasądził od pozwanej P. B. na rzecz strony powodowej Gminy W. 91.764,47 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kaucji, jaka udzielona została przy nabyciu mieszkania od powódki przez H. P. – prababcię pozwanej.

Sąd ten ustalił, że powódka w dniu 15 lipca 2010 r. sprzedała lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) H. P. za 9.440 zł przy uwzględnieniu 90% bonifikaty. H. P. w dniu 21 lipca 2010 r. lokal ten darowała pozwanej, ta zaś sprzedała go w dniu 10 grudnia 2012 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego na podstawie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 68 ust. 2 pozwana zobowiązana jest w tej sytuacji do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, jaka udzielona została pierwotnemu nabywcy, bowiem będąc osobą bliską nabywcy, której darował on lokal, zbyła go przed upływem 5 lat. Do osób bliskich nie stosuje się przy tym art. 68 ust. 2a ustawy, określającego przesłanki zwalniające od obowiązku

zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, te bowiem odnoszą się tylko do pierwotnych nabywców. Bez znaczenia jest więc przeznaczenie kwot uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zakup innego mieszkania, na co powołała się pozwana.

Apelację od wyroku wniosła pozwana. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami przez brak odpowiedniego stosowania przesłanek negatywnych dla żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, art. 5 ustawy o księgach wieczystych i art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Spór niniejszy sprowadza się do wykładni przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianą) okoliczności faktyczne sprawy nie budzą, bowiem wątpliwości i są bezsporne. Wbrew jednak zarzutom apelacji także sporne przepisy, a to art. 68 ust. 2, 2a i 2b, są jednoznaczne, wielokrotnie też przeprowadzał ich wykładnię Sąd Najwyższy.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył ją przed upływem 5 lat od dnia nabycia jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustęp 2a z kolei zawiera enumeratywnie wskazane okoliczności, kiedy nie stosuje się ust., zaś 2b stanowi, że ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia.

Strona powodowa sprzedawała lokale mieszkalne stosując wysokie bonifikaty dla osób spełniających określone kryteria, w szczególności osób, które były długoletnimi najemcami tych mieszkań. Tylko te osoby były uprawnione do nabycia

w tym trybie lokali mieszkalnych i skorzystania z przewidzianych ustawą dalszych uprawnień, w tym okoliczności, które zwalniały od obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, mimo zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

Do wniosków takich prowadzi wykładnia nie tylko językowa, ale też celowa i funkcjonalna. Nie ma, bowiem uzasadnionych podstaw, by przyznane ustawą określonemu kręgowi osób uprawnienia, które można odczytać, jako rodzaj pewnego przywileju, były rozciągane na dalsze podmioty, które nie spełniają ustawowych kryteriów.

Dotychczasowy najemca nabywając lokal mieszkalny sankcjonuje niejako istniejący stan faktyczny, ale równocześnie zmienia tytuł prawny do lokalu. Może zbyć lokal na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2a) i nie powstaje wówczas obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Jest to wyłącznie jego uprawnienie, tym bardziej zrozumiałe, gdy zważy się, że długoletni najemcy to z reguły osoby starsze, czasami oczekujące pomocy czy opieki, a nabywane lokale często wymagały znacznych nakładów

na remonty. Osoba bliska, która godzi się na nabycie lokalu, jako kolejny nabywca, nie korzysta jednak z uprawnień zbywcy. Nie jest w zakresie stosunku, z którego wynika obowiązek zapłaty spornej kwoty następcą prawnym pierwotnego nabywcy,

a obowiązek zapłaty powstaje bezpośrednio wobec niej, jako stosunek obligacyjny z chwilą dalszego rozporządzenia lokalem. Nabywając lokal osoba bliska musi stosować się do wymogów ustawy, by zachować uprawnienie do bonifikaty.

Do takich samych wniosków prowadzi wykładnia językowa art. 68 ust. 2b mającego charakter przepisu odsyłającego. Zezwala on jedynie na odpowiednie stosowanie wobec osoby bliskiej ust. 2, ale nie także ust. 2a. Gdyby ustawodawca chciał, by enumeratywnie wyliczone tam okoliczności zwalniające od zwrotu kwoty równej bonifikacie dotyczyły także osoby bliskiej, która nabyła lokal jako kolejna osoba, zawarłby odesłanie także do tego przepisu.

Apelacja odwołuje się do art. 75 Konstytucji, który przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują bonifikatę dla określonej kategorii osób, co nadaje jej charakter celowy. Stanowi ona właśnie formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która to pomoc powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Interes pierwotnego nabywcy zabezpiecza dodatkowo terminowość obowiązku zapłaty kwoty równej bonifikacie, bowiem po upływie okresu karencji – 5 lat w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego tak on jak i osoba bliska – kolejny nabywca może swobodnie rozporządzać lokalem zachowując przy tym przysporzenie z tytułu nabycia lokalu po obniżonej cenie (wyrok SN z 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, Lex 1436177)

Brak też w sprawie podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Strona powodowa korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego. Rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji lub unicestwienia tych praw muszą więc mieć charakter wyjątkowy, uzasadniony istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych wartości. W niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne tego typu okoliczności, które pozwoliłyby uznać żądanie zwrotu kwoty równej bonifikacie za sprzeczne z zasadami współżycia. To pozwana nie dotrzymała warunku nie sprzedawania lokalu przez przewidziany w ustawie czas i sprzedając go z zyskiem sama pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia (wyrok SN z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex 964496)

Chybionym jest też zarzut naruszenia art. 5 ustawy o księgach wieczystych. Żaden przepis nie przewiduje obowiązku wpisu informacji o udzielonej bonifikacie i okolicznościach powodujących powstanie obowiązku jej zwrotu. Obowiązek taki wynika wprost z ustawy i przenoszenie jej treści do księgi wieczystej nie wydaje się właściwe a nawet możliwe.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 i 98 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

MR-K