

Sygn. akt I ACa 522/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Gminie Miasto S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 6 maja 2014 r., sygn. akt I C 1054/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Gołuńska SSA A. Sołtyka SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 522/14

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 6 maja 2014 roku ustalił, że nie istnieje zobowiązanie powoda J. W. do zwrotu na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz orzekł o kosztach procesu.

W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) powód J. W. mieszkał wraz z rodzicami i siostrą Z. S. (1) od dzieciństwa. Matka J. W. i Z. S. (1) zmarła, gdy mieli 2 i 4 lat, a ojciec gdy byli w wieku 16 i 18 lat. Po śmierci rodziców dalej razem mieszkali

w tym lokalu, do czasu gdy w 1993 r. Z. S. (1) wyprowadziła się i zamieszkała z mężem Z. S. (2) w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. W 2006 r. powód wykupił mieszkanie „po rodzicach” z bonifikatą.

W dniu 5 października 2006 r. pozwana Gmina Miasto S. na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903) zawarła z powodem J. W. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste, na mocy której pozwana Gmina Miasto S. jako sprzedający przeniosła na rzecz powoda prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. w budynku przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 52,99 m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 14/1000 w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, w którym położony jest lokal oraz w wieczystym użytkowaniu działki nr (...) o pow. 0,0956 ha, obręb (...), (...), położonej przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Cena lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku została ustalona na kwotę 110.749,- zł zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, przy czym po zastosowaniu 95 % bonifikaty – zgodnie uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność Gminy Miasto S., do zapłaty pozostała kwota 5.537,45 zł, którą powód uiścił na rzecz pozwanej.

W § 14 umowy pełnomocnik Gminy Miasto S. oświadczył, iż Nabywca zobowiązany jest do: a/ zwrotu kwoty 105.211,55 zł jeżeli przez upływem 5 lat (licząc od dnia nabycia) zbędzie lokal mieszkalny (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej określony w art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, b) zwrotu kwoty 105.211,55 zł jeżeli przez upływem 5 lat (licząc od dnia nabycia) wykorzystana lokal mieszkalny na cele inne niż mieszkalne na podstawie wydanej w tym zakresie prawomocnej decyzji administracyjnej o zmianie sposobu użytkowania.

Dodatkowo zbywca zastrzegł sobie prawo do dochodzenia kwoty o jaką ulegnie zwiększeniu kwota 105.211,55 złotych w wyniku jej waloryzacji, którą dokona przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług.

W dniu 24 sierpnia 2007 r. powód J. W. zawarł ze swoją siostrą J. S. oraz jej małżonkiem Z. S. (2) umowę zamiany na mocy której Z. i Z. małżonkowie S. oraz powód J. W. dokonali zamiany, przysługującego małżonkom S., należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 55,08 m² w S. i lokalu mieszkalnego przysługujący powodowi tj. nr (...) położonego w S. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 52,99 m².

Wartość przedmiotów umowy zamiany - jednego jak i drugiego lokalu została określona na 200.000,- złotych.

Mieszkania podlegające zamianie były o zbliżonej powierzchni i standardzie, oddalone od siebie w niewielkiej odległości, a zawarcie umowy zamiany podyktowane było faktem, iż małżonkom S. zależało na posiadaniu trzech pokoi z uwagi na dorastające córki, powodowi zaś było obojętna ilość pokoi w mieszkaniu.

Przed zawarciem umowy zamiany, powód zwrócił się, na prywatnym gruncie do znajomego E. R. – pracownika Urzędu Miejskiego w S. (wydziału mieszkaniowego) o informację, czy w jego sytuacji prawnej planowana zamiana lokali mieszkalnych może narazić go na konsekwencje zwrotu uzyskanej bonifikaty. E. R. nie potrafił udzielić informacji, gdyż przedmiot sprawy nie leżał w zakresie jego kompetencji i skierował powoda do konkretnej komórki Urzędu Miasta w S., która według niego mogła udzielić właściwej informacji. Powód udał się do wskazanej przez E. R. komórki urzędowej gdzie bliżej nieokreślony urzędnik polecił pozostawić dokumenty dotyczące sprawy i zgłosić się za kilka dni po informację. Powód udał się po kilku dniach do wskazanej osoby, która po ustaleniach poinformowała powoda, iż zawarcie umowy zamiany z siostrą – Z. S. (1) i jej małżonkiem Z. S. (2) nie będzie obarczone obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż taka transakcja uznawana jest za zawartą z osobą bliską.

Po uzyskaniu powyższych informacji powód pozostawał w przekonaniu, że nie ma obowiązku zwrotu bonifikaty wynikającego z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 5 października 2006 r.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. pozwana Gmina Miasto S. wezwała powoda J. W., na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. poz. 2603) do zapłaty na rzecz Gminy Miasto S. kwoty 106.687,39 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, tytułem zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), udzielonej przy zbywaniu tego lokalu na mocy uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność Gminy Miasto S..

Podstawa żądania zapłaty, było przyjęcie przez Gminę Miasto S., iż zbyty na rzecz powoda w dniu 5 października 2006 r. lokal mieszkalny, został w dalszej kolejności zbyty przez powoda osobom trzecim, które nie są dla powoda osobami bliskimi w rozumieniu ustawy, a od nabycia lokalu od Gminy nie upłynął okres 5 lat.

Pismem z dnia 21 maja 2013r. oraz dalszych pismach z dnia 18 czerwca 2013 r. i 23 lipca 2013 r. kierowanych do Prezydenta Miasta S. powód wniósł o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty przedstawiając argumentację tożsamą z podaną w niniejszym pozwie.

W odpowiedzi na powyższe pozwana Gmina Miasto S. pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. oraz kolejnej korespondencji z dnia 9 lipca 2013 r. i 29 lipca 2013 r. podtrzymała żądania zwrotu bonifikaty.

Wnioskiem z dnia 2 października 2013 r. pozwana Gmina Miasto S. wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie VI Wydział Egzekucyjny o nadania aktowi notarialnemu z dnia 5 października 2006 r. Rep. A nr (...) klauzuli wykonalności.

Postanowieniem z dnia 23 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie VI Wydział Egzekucyjny w sprawie VI Co 3708/13 oddalił wniosek o nadanie klauzuli wykonalności uznając, iż istnieją wątpliwości co do naruszenia przez J. W. nałożonego na niego zakazu zbycia lokalu zakupionego od Gminy Miasto (...), określonego w akcie notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 5 października 2006 r.

Wniesione przez Gminę Miasto S. zażalenie zostało oddalone prawomocnie postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie II Wydział Odwoławczy z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt: II Cz 1964/13.

Sąd uznał, że powództwo oparte na podstawie art. 189 kpc jest zasadne.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie powód J. W. domaga się ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że nie istnieje zobowiązanie powoda do zwrotu na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), ewentualnie, o ustalenie że zobowiązanie to nie istnieje w części tj. co do kwoty 53.343,70 zł stanowiącej 1/2 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty wyliczonej przez pozwaną oraz ustalenie, że dochodzenie przez pozwaną Gminę Miasto S. od powoda zwrotu udzielonej zwaloryzowanej bonifikaty stanowi nadużycie prawa gdyż jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Sąd wskazał, że powództwo o ustalenie jak wyżej, w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. w niniejszej sprawie jest dopuszczalne. W niniejszej sprawie, jak wykazały ustalenia, pozwana Gmina Miasto S. podjęła zdecydowane czynności mające na celu wyegzekwowanie kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej powodowi przy umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w tym na razie bezskutecznie wносиła o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 5 października 2006 r. Rep A Nr (...), według Sądu przyjąć zatem należy, że rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie o ustalenie stanowi skuteczny środek ochrony interesów powoda, który zapobiegnie powstaniu sporu pomiędzy stronami na przyszłość.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest roszczenie Gminy Miasto S. oparte na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o zwrot udzielonej przy zakupie nieruchomości bonifikaty. Z uwagi na datę zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste na podstawie, której powód nabył lokal mieszkalny przy ul. (...) z 95% bonifikatą tj. dniu 5 października 2006 r., zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 141 poz.1492).

W myśl art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy sprzedaży właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody, albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość sprzedawana m.in. jako lokal mieszkalny (pkt. 7). Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Przy czym zgodnie z art. 68 ust. 2a. pkt. 1 cytowanej ustawy, przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sąd wskazał, że spór w niniejszej sprawie zasadniczo sprowadzał się do ustalenia czy wyłączenie sankcji przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. w oparciu o art. 68 ust. 2a pkt. 1 u.g.n. następuje w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej i jej małżonka pozostających w związku we wspólności majątkowej małżeńskiej.

W ocenie Sądu zbycie przez powoda J. W. na rzecz siostry Z. S. (1) i jego szwagra Z. S. (2) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) na podstawie umowy zamiany z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie wywołuje powstanie po stronie Gminy Miasto S. roszczenia określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n., wobec tego nie istnieje zobowiązanie powoda do zwrotu na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu tego lokalu. O ile definicja osoby bliskiej zawarta w art. 4 ust. 13 u.g.n., nie obejmuje swym zakresem szwagra, czyli małżonka siostry to z uwagi na charakter instytucji wspólności majątkowej małżeńskiej jak i cel społeczny stojący za uregulowaniem art. 68 u.g.n. Sąd przyjął, że wyłączenie przewidziane w art. 68 ust. 2a u.g.n. ma zastosowanie również do sytuacji ustalonej w niniejszej sprawie.

Sąd wskazał, że wspólność majątkowa małżeńska – łączna ma charakter bezudziałowy i w czasie trwania wspólności udziały współmałżonków w majątku wspólnym są nieokreślone. Konkretyzują się one dopiero z momentem ustania wspólności praw, co wynika bezpośrednio z art. 46 ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy. Okoliczność ta uzasadnia wyłączenie zobowiązania do zwrotu bonifikaty - w oparciu o art. 68 ust. 2a u.g.n. w sytuacji, gdy zbycie lokalu mieszkalnego, nabytego z bonifikatą nastąpiło na rzecz siostry oraz jej małżonka pozostających we wspólności ustawowej małżeńskiej. W przeciwnym razie należałoby uznać, że możliwość skorzystania przez uprawnioną siostrę powoda z uprawnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2a u.g.n. uzależniona byłaby od jej stanu cywilnego, a taki z pewnością nie jest cel przedmiotowej regulacji. Sąd zwrócił uwagę, że w przepisie wyżej cytowanym za uprawnionych uważa się także osoby faktycznie zamieszkujące razem. W związku z tym konkubina czy konkubent byłiby w lepszej sytuacji niż zamężna kobieta, która ma prawo z ustawy do skorzystania z możliwości otrzymania lokalu mieszkalnego zgodnie z jej przepisami. Konkubent z ustawy został potraktowany za osobę bliską, a mąż uprawnionej do skorzystania z przepisów ustawy jest dla Gminy obcy w rozumieniu tych przepisów. Nie można w takiej sytuacji przejść zdaniem Sądu obojętnie obok wykładni celowościowej przepisu nadającego to uprawnienie skoro wykładnia literalna prowadzi do sytuacji wręcz absurdalnej. Zdaniem Sądu sztywne trzymanie się litery przepisu przez pozwaną w tej sprawie wypacza sens i ideę celu tego przepisu i nie można tego akceptować. Interpretacja przepisu prezentowana przez pozwaną zmusza uprawnioną z ustawy siostrę powoda do podjęcia działań wręcz naginających prawo. Na przykład w takiej sytuacji aby skorzystać z dobrodziejstwa ustawy siostra powoda powinna rozwieść się i już jako rozwiedziona osoba wystąpić jako osoba bliska, a jej mąż który faktycznie z nią będzie nadal zamieszkiwał wystąpiłby jako uprawniony do zamiany konkubent. Zmuszanie ludzi do takich działań nie może być według Sądu akceptowane. Tym bardziej, gdy uprawniony powód zdając sobie sprawę z ewentualnych konsekwencji zasięga informacji u źródła czyli w

referacie Wydziału zajmującego się bonifikatami. Jak dowodzą zeznania przesłuchanych świadków powód w tym celu, po zasięgnięciu informacji u znajomego E. R. udał się do wskazanej przez niego komórki Urzędu Miasta S., gdzie po zapoznaniu się ze sprawą urzędnik poinformował powoda, iż taka zamiana lokali będzie uznana jako zawarta z osobą bliską. Powód dopiero po uzyskaniu przekonania, że nie ma przeszkód w zawarciu umowy zamiany zdecydował się na przystąpienie do umowy, stąd przyjąć należy, że powód oczywiście nie przystąpiłby do przedmiotowej umowy wiedząc, że pozwana będzie uprawniona do domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty. Sąd przyjął tym samym, że powód dokonując zamiany lokali działał w zaufaniu do pozwanej, iż jej organ zgodnie z uzyskaną informacją nie będzie żądał zwrotu udzielonej bonifikaty. W tej sytuacji działania pozwanej skierowane na wyegzekwowanie udzielonej bonifikaty uznać należy zdaniem Sądu za działania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, i jako takie nie podlegające ochronie prawnej.

Sąd podkreślił, że za uwzględnieniem powództwa przemawiała jednak nie tylko interpretacja przepisu art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. ale również pozostałe okoliczności ustalone w sprawie, które uzasadniają przyjęcie, iż dochodzenie przez pozwaną zwrotu udzielonej bonifikaty od powoda stanowi czynienie z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Bonifikata o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n. stanowi formę pomocy publicznej udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zaś przewidziana w art. 68 ust. 2 u.g.n. sankcja w postaci obowiązku zwrotu udzielonej pomocy, zmierza do wyeliminowania sytuacji której osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznacza ją sprzecznie z jej celem, w szczególności zbywa lokal i wzbogaca się kosztem społeczności, czy też przeznacza środki na inne cele nie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, iż pomimo zawarcia przedmiotowej umowy zamiany z dnia 5 października 2006 r. w dalszym ciągu realizowany jest cel na jaki udzielona została powodowi bonifikata, czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych powoda, a powód w konsekwencji jej zawarcia nie uległ wzbogaceniu. Sąd zauważył, że przedmiotem umowy zamiany były lokale o podobnej powierzchni i standardzie, położone w niewielkiej od siebie odległości, zaś jedynym powodem dla którego dokonano zamiany, była potrzeba zapewnienia osobnych pokoi dla dorastających córek siostry powoda. Nie można stąd wywodzić zdaniem Sądu, że udzielona powodowi pomoc w postaci bonifikaty została przeznaczona niezgodnie z przeznaczeniem, gdyż powód w dalszym ciągu dzięki udzielonej bonifikacie zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe, a lokale podlegające zamianie były bardzo podobne i jak wskazano w umowie zamiany miały tę samą wartość, nawet położone są w odległości kilkuset metrów od siebie.

Zdaniem Sądu sytuację prawną powoda, a w szczególności działanie pozwanej oceniać należy również przez pryzmat zmiany przepisów regulujących przedmiotowe zagadnienie, tj. art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie w dniu 22 października 2007 r. poprzez wprowadzenie m.in. regulacji art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. zgodnie z którą przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. zobowiązującego zbywcę lokalu mieszkalnego do zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w sytuacji wskazanej w tym przepisie, nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Powyższa zmiana uzasadnia przyjęcie, iż celem regulacji art. 68 u.g.n. jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, i wolą ustawodawcy jest wyłączenie z obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe. W tym również czynności zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

Sąd wskazał, że o ile w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), to jednak przy ocenie celu poszczególnych regulacji uzasadnionym jest posłużenie się znowelizowanymi przepisami, przyjmując, iż zasadniczy cel przepisu art. 68 u.g.n., czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, pomimo zawarcia umowy zamiany lokalu z dnia 5 października 2006 r. został przez powoda zachowany.

Powyższe okoliczności zdaniem Sądu uzasadniają twierdzenie, że dochodzenie przez pozwaną Gminę Miasto S. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi czynienie z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i jest sprzeczne art. 5 k.c. zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był

sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego według Sądu nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony, co skutkowało uwzględnieniem powództwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła go w części tj. co do punktu I ustalając, że nie istnieje zobowiązanie powoda J. W. do zwrotu na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz w punkcie II, w części zasądającej od pozwanej Gminy całość kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuca naruszenie prawa materialnego:

- poprzez błędną wykładnię art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że o ile definicja osoby bliskiej nie obejmuje swym zakresem szwagra to z uwagi na charakter instytucji wspólności majątkowej małżeńskiej i cel społeczny stojący za uregulowaniem ww. przepisu przyjąć należało, że w okolicznościach sprawy nie powstał obowiązek zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty, podczas gdy zarówno wspólność ustawowa małżonków, jak i cel ustawy nie stoją na przeszkodzie ustaleniu, że powód, zobowiązany jest do zwrotu połowy bonifikaty.

- poprzez nieprawidłową interpretację art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że skorzystanie z uprawnienia przewidzianego w tym przepisie uzależnione jest od stanu cywilnego osoby bliskiej zbywcy lokalu nabytego z bonifikatą, a w dalszej kolejności, że zbycie lokalu osobie bliskiej i jej małżonkowi nie powoduje powstania obowiązku określonego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądowego, jak najbardziej pozwanej przysługuje roszczenie w postaci prawa do żądania zwrotu połowy bonifikaty,

- art. 405 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy ustalenie braku zobowiązania powoda do zwrotu połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty powoduje po jego stronie bezpodstawne wzbogacenie o ww. kwotę, do której żądania pozwana obligują przepisy prawa,

- nieprawidłowe zastosowanie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez nieusprawiedliwione przyjęcie, że pozwana korzysta ze swych praw podmiotowych w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa, podczas gdy pozwana ma obowiązek żądać zapłaty połowy bonifikaty, a w sprawie brak jakichkolwiek okoliczności szczególnych, nadzwyczajnych uzasadniających zastosowanie klauzul generalnych, a społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa nie stoi na przeszkodzie żądaniu zapłaty połowy bonifikaty.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana , wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 maja 2014 r. - sygn. akt - I C 1054/13 poprzez ustalenie, że istnieje zobowiązanie powoda J. W. do zwrotu na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) w wysokości 53 343,70 zł,

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Nie może budzić wątpliwości interpretacja art. 4 pkt 13 u.g.n, który nie obejmuje swym zakresem jako uprawnionego Z. S. (2) jako szwagra zbywcy - powoda J. W.. Do osób uprawnionych zgodnie z tym przepisem należy jedynie małżonek Z. S. (2) - Z. S. (1), która jest siostrą powoda.

Powyższe jednak nie przesądza zdaniem Sądu Apelacyjnego o niezasadności powództwa J. W., a tym samym o zasadności apelacji pozwanej.

Analizując bowiem treść art. 68 ust. 2 u.g.n obowiązujący w dacie nabycia lokalu przez powoda - sankcje w nim przewidziane dotyczące zniżki bonifikaty należy mieć na uwadze cel tego przepisu. Celem tym niewątpliwie było wyeliminowanie sytuacji, w której gmina wyzbyła się ze swego majątku lokalu mieszkalnego o określonej realnej wartości, a dotychczasowi najemcy po nabyciu ich na własność za niewielką część ich realnej własności, zbywają je i to w krótkim okresie od daty nabycia często z dużym zyskiem. Sąd Apelacyjny niejako z urzędu potwierdza, że sytuacje te stosunkowo często mają miejsce.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez powoda z pozwaną istniała sprzeczność między przepisami zawartymi w art. 4 ust 13 u.g.n oraz art. 68 ust. 2 u.g.n z przepisami dotyczącymi ustawowej, bezudziałowej wysokości małżeńskiej - art 31, 34¹ 35, 36 k.r.i.o.

Sprzeczność tych przepisów ustaw nie może interpretowana na niekorzyść zarówno zbywcy jak i nabywcy lokalu.

Zbycie lokalu w 2007 roku nastąpiło na rzecz Z. S. (1) - siostry powoda i jej męża, a szwagra powoda - Z. S. (2).

Lokal przy ul. (...) zgodnie z aktem notarialnym z dnia 24 sierpnia 2007 roku stał się przedmiotem ich współwłasności majątkowej małżeńskiej, który decyduje o bezudziałowym charakterze tej współwłasności. Powoduje to, że do daty jej zniesienia małżonkowie nie nabywają konkretnych udziałów w rzeczy, lecz każdy z nich nabywa prawo do całości rzeczy.

Wskazać należy, że fakt, iż małżonkowie Z. i Z. S. (2) nabyli lokal mieszkalny do majątku wspólnego wcale nie oznacza, że w przypadku ustania wspólności ustawowej udziały te będą wynosić po 1/2, a takie założenie przyjął apelujący domagając się zwrotu 1/2 wartości udzielonej bonifikaty.

Nie można wykluczyć, że udziały te nie będą równe, w grę mogą wchodzić nakłady z majątku odrębnego na majątek wspólny. Dopóki trwa wspólność majątkowa całe prawo jest objęte własnością obojga małżonków, tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że niezapłaconą cenę podlegającą zwrotowi można podzielić po połowie.

Sąd Apelacyjny powracając do celowości zapisów art. 68 ust. 2 u.g.n pragnie wskazać, że interpretacja tego przepisu w stosunku do stanu faktycznego w sprawie niniejszej jest sprzeczne z ogólnymi zasadami prawa i sprawiedliwości społecznej.

Celem powyższego przepisu było zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych mieszkańcom tutaj pozwanej gminy a równocześnie zapobieżenie mogącym występować z tytułu realnego tego celu nadużyć, które rzeczywiście występują.

Nie sposób bowiem porównywać w odbiorze społecznym sytuacji powoda oraz małżonków Z. i Z. S. (2) z sytuacją właścicieli lokali, którzy nabywali je np. za kilkanaście tysięcy złotych, by następnie w okresie zaledwie kilku miesięcy, a nawet tygodni zbyć je osobom trzecim na lokale użytkowe z zyskiem wynoszącym często ponad 100.000 złotych.

Nie sposób w realiach niniejszej sprawy stawiać zarzut o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 kc) i to zarówno po stronie zbywcy- powoda jak i nabywców.

Powód zbył lokal w drodze zamiany.

Pozwana nie wykazała aby powód z tego tytułu zyskał jakiegokolwiek korzyści materialne, skoro z aktu notarialnego z 24 sierpnia 2007 roku wynika, że wartość przedmiotu umowy zamiany została określona na 200000 złotych (§ 11), a brak dowodów przeciwnych.

Oba lokale są o bardzo zbliżonej powierzchni. Lokal przy ul. (...), którego zamienił powód na powierzchnię 52,99 m² i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.

Lokal który uzyskał powód w drodze zamiany od małżonków Z. i Z. S. (2) położony w S. przy ul. (...) na powierzchnię 55,08 m² (zaledwie o 2 m² większy) i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.

Ze zgodnych zeznań powoda, świadków Z. i Z. S. (2) wynika, że jedyną przyczyną dokonanej zamiany była chęć polepszenia warunków lokalowych dzieci małżonków Z. i Z. S. (2) - zapewnienie im odrębnych pokoi (zbywany lokal ma trzy pokoje, nabyty przez powoda ma dwa pokoje).

Zamiany lokali zbywający powód z nabywcami dokonali w dobrej wierze, a przecież zgodnie z prawem przy tak zredagowanym art. 68 ust 2 u.g.n. powód mógłby dokonać zamiany lokalu wyłącznie na majątek odrębny swojej siostry, która to następnie rozszerzyłaby własność uzyskanego lokalu na majątek wspólny Z. i Z. S. (2) i wówczas pozwana nie miałaby podstaw do kwestionowania takich umów.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny mając powyższe rozważania na uwadze nie znalazł podstaw do uznania zasadności naruszenia przez Sąd I instancji art. 68 ust. 2 u.g.n w związku z art. 4 pkt 13 u.g.n, art. 68 ust 2a pkt 1 u.g.n, art. 405 k.c, art. 5 k.c i uznając apelację pozwanej za bezzasadną oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 k.p.c w związku z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 ze zm.)

SSA M. Gołuńska SSA A. Sołyka SSA E. Skotarczak