

Sygn. akt I ACa 1097/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Waldemar Kryślak
Sędziowie:	SA Marek Górecki /spr./ SA Elżbieta Fijałkowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **D. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 1032/12

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Marek Górecki Waldemar Kryślak Elżbieta Fijałkowska

UZASADNIENIE

Powód Miasto P. domagał się zasądzenia od pozwanej D. P. kwoty 108.311,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z dnia 24 sierpnia 2004 r. Nr 261, poz. 2603 – dalej u.g.n.) i w oparciu o ten przepis domagał się zwrotu równowartości udzielonej matce pozwanej bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu uwzględnił powództwo w całości. Podstawę takiego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania.

Powód Miasto P. zawarł w dniu 27 listopada 2003 r. z matką pozwanej K. M. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 48,10 m², położonego w P. ul. (...).

Strony określiły w umowie, że lokal zostaje sprzedany za cenę 9.932,60 zł, ustaloną po uwzględnieniu bonifikaty, która ostatecznie była równa kwocie 89.393,40 zł, natomiast cenę udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu ustalono, po uwzględnieniu bonifikaty o wartości 5.450,40 zł na kwotę 605,60 zł. Kupująca w § 6 umowy zobowiązała się, stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy, zwrócić powodowi kwotę 94.843,80 zł, równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania w tym okresie lokalu na inne cele niż mieszkalne. Zwrot bonifikaty nie miał nastąpić w razie zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

K. M. zmarła w dniu 17 lutego 2008 r. a spadek po niej na podstawie umowy nabyła córka – pozwana D. P..

W dniu 30 września 2008 r. pozwana zbyła przedmiotowy lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz J. Z. za kwotę 210.000 zł.

Na dzień zawierania wyżej wymienionej umowy pozwana była mężatką, nie była nigdzie zatrudniona, utrzymywała się z dochodów męża, które wynosiły ok. 5.000 zł miesięcznie. Pozwana została poinformowana przez prawnika uczestniczącego w czynności oraz przez pośrednika o tym, że nie minął 5-letni okres z art. 68 ust. 2 u.g.n. Także notariusz poinformował strony o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 11 maja 2010 r. doręczonym w dniu 24 maja 2010 r., powód wezwał pozwaną do zwrotu w terminie 14 dni kwoty 108.311,62 zł stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę, udzieloną przy zakupie lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego.

Pozwana w określonym terminie nie spełniła świadczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Powód opierał swoje roszczenie na treści art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007.173.1218). Zgodnie z treścią tych przepisów 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 (art. 68 ust. 2 u.g.n.). Przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b u.g.n.).

Sąd Okręgowy nie podzielił wywodów pozwanej, że do oceny skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 30 września 2008 r. nie może znaleźć zastosowanie art. 68 ust. 2b u.g.n., gdyż został dodany nowelą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (a wszedł w życie 22 października 2007 r.), podczas gdy momentem decydującym dla oceny skutków niedotrzymania zobowiązania do niezbywania nieruchomości z art. 68 ust. 2 u.g.n. jest moment zawarcia umowy przez pierwotnego nabywcę. Pozwana podniosła, że to właśnie z momentem zawarcia tej umowy powstał (warunkowy) obowiązek zwrotu bonifikaty, który zaktualizował się z chwilą dokonania sprzedaży wbrew zakazowi. Skoro zatem matka pozwanej zawarła umowę nabycia lokalu w dniu 27 listopada 2003 r., to do oceny roszczenia powoda winny znaleźć przepisy obowiązujące w tej dacie, a według nich zakaz zbywania nieruchomości nie obciążał osoby bliskiej nabywcy.

Zdaniem Sądu I instancji, po spełnieniu się przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równiej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością.

Po wejściu w życie nowelizacji ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a. Po spełnieniu się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. po stronie gminy, z mocy powołanych przepisów, powstaje przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, mimo to, że osoba bliska nie była stroną umowy pierwotnego nabycia lokalu.

Przepis art. 68 ust. 2 b u.s.g. znajduje zastosowanie niezależnie od tego, czy dana osoba stała się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą czy też w wyniku dziedziczenia po nim. Dla spadkobiercy nabywcy nieruchomości od Miasta P. ma znaczenie stan prawny obowiązujący w chwili nabycia jej w drodze dziedziczenia. W niniejszej sprawie dziedziczenie przez powódkę nastąpiło już po wejściu w życie noweli art. 68 ust. 2 u.s.g. A zatem skoro powódka zbyła lokal jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty.

Reasumując, Sąd orzekający stwierdził, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligatoryjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Oznacza to, że gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i „pierwotnym” nabywcą lokalu z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy.

W niniejszej sprawie matka pozwanej nabyła nieruchomość od powoda 27 listopada 2003 r. Rację ma wprawdzie pozwana, że w dacie nabycia przedmiotowego lokalu przez jej matkę od powoda, art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidywał obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez osobę bliską, która po nabyciu nieruchomości od tzw. pierwotnego nabywcy, zbyła nieruchomość przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy. Jednakże pozwana nabyła sporny lokal w drodze dziedziczenia w dniu 23 kwietnia 2008 r., a następnie sprzedała go na rzecz osoby trzeciej 30 września 2008 r., a więc już po wejściu w życie art. 68 ust. 2b stanowiącego, że przepis ust. 2 (art. 68) stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia.

Zbycie nieruchomości przez pozwaną nastąpiło przy tym przed upływem 5-letniego terminu od dnia nabycia pierwotnego przez jej matkę, która uzyskała wówczas bonifikatę, o której mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n.

Zostały zatem spełnione warunki z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n., a zatem roszczenie powoda było usprawiedliwione co do zasady.

Nie było podstaw do oddalenia powództwa na tej podstawie, że pozwana zużyła część środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej syna, który w owym czasie był w trakcie budowy domu. W szczególności w sprawie nie zachodziły przesłanki do zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym obowiązek zwrotu bonifikaty nie aktualizuje się w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w ust. 2 tego przepisu, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po

zbyciu lokalu objętego bonifikatą i wydatkowanie -na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest

jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Nadto nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że strona pozwana nie wykazała, aby zadośćuczyniła wymogowi przeznaczenia środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Bezsporny bowiem pozostawał fakt, co przyznał w toku przesłuchania świadek J. P., iż część środków pieniężnych pozwana podarowała mu na dokończenie budowy domu jednorodzinnego. Nie może zatem ulegać wątpliwości, że środki pieniężne nie zostały wykorzystane przez pozwaną na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Ponadto należy mieć również na uwadze, że środki pieniężne nie zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe pozwanej jako zbywcy lokalu, co również stoi w sprzeczności z normą wynikającą z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., który jako wyjątek od ogólnej reguły nie może być poddany wykładni rozszerzającej. Z tych względów zarzuty pozwanej w tym zakresie okazały się nietrafione.

Pozwana wносиła również o oddalenie powództwa z uwagi na nadużycie przez powoda swojego prawa podmiotowego (art. 5 k.c). Wskazała mianowicie, że lokal zbyła „zaledwie” półtora miesiąca od upływu 5-letniego okresu karencji, a nadto znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, gdyż zmarł jej mąż i wobec tego nie dysponuje już tak dużymi dochodami, jak w chwili sprzedaży spornego lokalu. Zarzut ten okazał się jednak nieuzasadniony.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10, LEX nr 964496), zgodnie z którym uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach sprawy brak podstaw do stwierdzenia nadużycia przez powoda prawa podmiotowego do domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty. Pomijając już kwestię niedopuszczalności powoływania się na zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez stronę, która sama dopuszcza się zachowań nielojalnych, sprzecznych z brzmieniem obowiązujących przepisów, a za takie zachowanie uznać trzeba zbycie lokalu przed upływem 5-letniego terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. po cenie kilkanaście razy wyższej niż pierwotna cena zakupu lokalu (po udzielonej bonifikacie), wskazać trzeba, że również inne okoliczności nie przemawiają na korzyść pozwanej. Jak wynika bowiem ze złożonych przez pozwaną wyjaśnień w trybie informacyjnego przesłuchania, a także zeznań jej syna - świadka J. P., w dacie zbywania lokalu miała ona ustabilizowaną sytuację majątkową wobec czego nie była zmuszona sprzedawać lokalu w celu zaspokojenia minimalnych potrzeb życiowych. Wręcz przeciwnie, część środków pieniężnych pozwana przeznaczyła na cele konsumpcyjne, m.in. opłaciła koszty zagranicznej wycieczki, co również poddaje w wątpliwość możliwość powoływania się przez nią obecnie na nadużycie przez powoda prawa podmiotowego. Co więcej, pozwana przyznała, że przed podpisaniem umowy miała świadomość tego, iż nie minął jeszcze 5-letni termin od pierwotnego nabycia lokalu przez jej matkę od powoda. Pomimo tego pozwana sprzedała lokal, a zatem uznać trzeba, że w pełni godziła się na wynikającego z tego stanu rzeczy konsekwencje prawne.

Pozwana miała świadomość w chwili zbywania lokalu możliwości dochodzenia przez powoda kwoty udzielonej bonifikaty, a zatem winna zabezpieczyć część środków pieniężnych uzyskanych z tego tytułu na spłatę zobowiązań względem Miasta P., tym bardziej, że cena dwukrotnie przewyższała wartość bonifikaty.

W takim stanie rzeczy Sąd orzekający doszedł do przekonania, że zarzut nadużycia przez stronę powodową prawa podmiotowego nie mógł odnieść skutku prawnego choćby w części.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy zasądził dochodzoną należność w niekwestionowanej wysokości wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją pozwana zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 68 ust. 2 b w zw z art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis ten znajduje zastosowanie także w stosunku do osoby bliskiej nabywcy lokalu będącej jej spadkobiercą,
- art. 68 ust 2 b w zw z art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że znajduje on zastosowanie do sytuacji, gdy umowa zbycia lokalu z bonifikatą pomiędzy powodem a pierwotnym nabywcą lokalu miała miejsce przed nowelizacją u.g.n. dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r.,
- art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w niniejszej sprawie.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje jego

ustalenia faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski jako swoje własne.

Zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść zmierzonego rezultatu.

Nie ma racji skarżąca, iż do stanu faktycznego zaistniałego w rozpoznawanej sprawie zastosowanie winny mieć przepisy u.g.n. w brzmieniu przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku, która weszła w życie od dnia 22 października 2007 roku.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest już stanowisko, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu

mieszkalnego wygasa w skutek spełnienia świadczeń stron tj. przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny z bonifikatą. Natomiast kolejny, odrębny stosunek kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust 2a u.g.n.

Oznacza to, że gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, ocena skutków tego zdarzenia, powinna nastąpić z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy (por. cyt. już przez Sąd Okręgowy uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24.02.2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118).

Skoro w rozpoznawanej sprawie pozwana jako osoba bliska nabyła lokal w dniu 17.02.2008 r. a więc już po nowelizacji u.g.n., zastosowanie mają przepisy u.g.n. po nowelizacji, co też prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy.

Nie ma też racji skarżąca, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji u.g.n., obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 u.g.n. obciąża tylko i wyłącznie osoby bliskie, które nabyły nieruchomość w drodze czynności prawnej od pierwotnie zobowiązanego.

Wykładnia gramatyczna ustępu 2b, a zwłaszcza sformułowanie „z zastrzeżeniem ustępu 2b” wskazuje, że obowiązek zwrotu bonifikaty objął te osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal mieszkalny) po nowelizacji.

Pozwana nabyła lokal już po nowelizacji w drodze spadkobrania, a o zakresie uprawnień i obowiązków spadkobiercy pierwszego nabywcy w stosunku do sprzedającego decyduje ich stan z chwili otwarcia spadku.

Słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, że przepisy obowiązujące po nowelizacji obciążają obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie niezależnie od tego czy stały się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim.

W konsekwencji uznać należy, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 pkt. 2b w zw z ust. 2 i 2a pkt 1 obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal) i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24.07.2007 r. (por. wyrok SN z dn 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11, niepubl.).

Skoro pozwana nabyła lokal i zbyła go na rzecz osoby trzeciej po dniu 27.10.2007, słusznie uznał Sąd Okręgowy, iż zobowiązana jest do zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji.

Nie zachodzi także zarzucane naruszenie art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n.

Słusznie bowiem uznał Sąd Okręgowy powołując się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Fakt zaś przeznaczenia znacznej części środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przez pozwaną na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych syna, jest okolicznością irrelevantną dla oceny zasadności roszczeń strony powodowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

Na podstawie zaś art. 98 kpc w zw z art. 108 § 1 kpc zasądzono od pozwanej jako przegrywającej spór na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 2700 zł.

Waldemar Kryślak Marek Górecki Elżbieta Fijałkowska