

Sygn. akt I ACa 383/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Gminie (...) K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 596/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Sławomir Jamróg SSA Zbigniew Ducki

Sygn. akt I ACa 383/18

UZASADNIENIE

Powód J. J. pozwem skierowanym przeciwko Gminie (...) K. domagał się ustalenia nieistnienia obowiązku zwrotu 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej M. i D. W. przy nabyciu przez nich od pozwanej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że D. i M. W. nabyli od Gminy (...)K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. za cenę uwzględniającą 90% bonifikatę udzieloną na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami

(dalej u.g.n.). Następnie sprzedali oni powodowi udział w prawie własności przedmiotowego lokalu wynoszący 3/5 części za cenę 320 000 zł a w dalszej kolejności sprzedali udział wynoszący 2/5 części P. G. za cenę 214 000,00 zł. Powód tym samym aktem sprzedał P. G. uprzednio nabyte od małżonków W. 3/5 części za cenę 320 000,00 zł. Tego samego dnia D. i M. W. nabyli nieruchomości w O., gm. Ś. zabudowaną domem za cenę 534 000,00 zł, która pochodziła z kwoty uzyskanej ze sprzedaży udziałów (3/5 J. J. i 2/5 P. G.). Gmina (...) K. wezwała powoda do zapłaty kwoty 144 213,78 zł tytułem zwrotu 3/10 części bonifikaty (połowa z 3/5 tj. część przypadająca od zięcia) powołując się na przepis art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Powód wskazał, że nie ma ustawowych podstaw do żądania zwrotu części bonifikaty od osoby bliskiej, na której rzecz przejściowo zbyto część udziałów we współwłasności lokalu, gdyż przepis art. 68 ust. 2 b u.g.n. stanowi, że ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. W tych okolicznościach zdaniem powoda nie można stosować wobec osoby bliskiej nabywcy art. 68 ust. 2b w sytuacji wykluczającej zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2 wobec pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego. Uzasadniając interes prawny w żądaniu ustalenia powód podał, że istnieje potrzeba wyjaśnienia niepewności prawnej co obowiązku zwrotu bonifikaty.

Gmina (...) K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona pozwana podniosła, że literalna wykładnia przepisu art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 prowadzi do wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez tę osobę nieruchomości niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 596/17 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powoda J. J. na rzecz strony pozwanej Gminy (...) K. kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 maja 2014 roku małżonkowie D. i M. W. jako najemcy lokalu nabyli od Gminy (...) K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. cenę uwzględniającą 90% sprzedaży udzieloną na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 31 grudnia 2014 roku D. i M. W. sprzedali powodowi J. J. (ojcu D. W.) udział w prawie własności przedmiotowego lokalu wynoszący 3/5 części za cenę 320 000 zł. Następnie w dniu 9 października 2015 roku D. i M. W. sprzedali P. G. udział wynoszący 2/5 części we współwłasności wskazanego lokalu za cenę 214 000 zł a powód sprzedał P. G. swoje 3/5 części za cenę 320 000 zł.

Tego samego dnia D. i M. W. nabyli od powoda nieruchomość w O., gm. Ś. zabudowaną domem za cenę 534 000 zł, oświadczając w akcie notarialnym, że pieniądze na zakup tej nieruchomości pochodzą w całości ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K..

Gmina (...) K. pismem z dnia 17.06.2016 roku wezwała powoda do zapłaty kwoty 144 213,78 zł w terminie do 31 lipca 2016 roku, tytułem zwrotu 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. oraz od ceny udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowienia uchwały nr (...) Rady Miasta K. z dnia 11 czerwca 2008 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy (...) K. oraz określania warunków udzielania bonifikaty i wysokości

stawek procentowych.

Sąd Okręgowy, odwołując się do art. 189 k.p.c. uznał, że powód J. J. posiada interes prawny, aby wytoczyć powództwo o ustalenie. Wobec wezwania powoda do zapłaty w aspekcie kwestionowania istnienia tego obowiązku istnieje po jego stronie niepewność czy powód ma świadczyć na rzecz Gminy (...) K. i czy nie spełniając tego świadczenia pieniężnego

popada w opóźnienie mogące skutkować obciążeniem go dodatkowym obowiązkiem określonym w art. 481 k.c. Skoro strona pozwana nie wystąpiła dotychczas z powództwem o zapłatę. Po stronie powoda istnieje więc rzeczywista i obiektywna potrzeba przesądzenia czy jego zobowiązanie wobec pozwanej istnieje. Wydanie prawomocnego wyroku definitywnie zakończy spór istniejący między stronami co do tego obowiązku zapłaty. Sąd pierwszej instancji uznał jednak, że powództwo nie jest zasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, że nabycie lokalu z bonifikatą na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wiąże się z ograniczeniem możliwości zbycia tego lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 2 art. 68 u.g.n. 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. Z przepisu tego wynika zatem, że zbycie lokalu mieszkalnego przez nabywcę przed upływem 5 lat od daty jego nabycia z bonifikatą rodzi obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ten obowiązek jednak z mocy art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie powstaje jeżeli m.in. zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, lub w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, 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. Zbycie w dniu 31 grudnia 2014 roku przez p. D. W. i M. W. części przysługującego im na zasadach wspólności ustawowej udziału w prawie własności lokalu przy ul. (...) na rzecz powoda będącego ojcem D. W. było w tym zakresie zbyciem na rzecz osoby bliskiej i nie rodziło obowiązku zwrotu bonifikaty z tego tytułu. Nabyty w ten sposób udział w lokalu powód jednak sprzedał umową z dnia 9 października 2015 roku za kwotę 320 000,00 zł. Zgodnie zaś z przepisem art. 68 ust. 2b. u.g.n.: przepis ust. 2 (mówiący o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat) 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. Z wykładni literalnej przepisów art. 68 ust. 2 a i 2b wynika, że przepis ust.2b określa sytuację szczególną w stosunku do uregulowanej w ust. 2a. Na podstawie art. 68 ust. 2a u.g.n. z obowiązku zwrotu bonifikaty zwolniony został nabywca lokalu z bonifikatą, czyli były najemca. W ust. 2b art. 68 do kręgu osób, które zobowiązane są do zwrotu ustawodawca zaliczył osobę bliską nabywcy, która nabyła od niego lokal przed upływem lat 5 co zwolniło nabywcę z obowiązku zwrotu bonifikaty, a następnie sprzedała tak nabyty lokal przed upływem 5 lat. Ustawodawca wprowadzając tę szczególną odpowiedzialność osoby bliskiej nabywcy nie przewidział zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty, nawet w przypadku gdy pierwotny nabywca przeznaczył uzyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę na nabycie innego lokalu (domu) mieszkalnego. W ocenie Sądu brak jest podstaw do przeprowadzenia wykładni przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n., prezentowanej przez powoda. Sąd Okręgowy odwołał się do poglądu orzecznictwa, zgodnie z którym nabywanie lokali mieszkalnych z bonifikatą stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Ścisła zaś interpretacja powołanych przepisów rodzi odpowiedzialność powoda. Sąd pierwszej instancji dodatkowo wskazał, że powód jest tylko osobą bliską względem D. W. W tych okolicznościach Sąd powództwo Sąd oddalił jako niezasadne. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach sądowych Sąd powołał art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. .

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez ich błędną interpretację sprowadzającą się do przyjęcia, że w przypadku zbycia lokalu przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej, a następnie zbycia tegoż lokalu przez osobę bliską osobie trzeciej, gdy do czynności tych doszło przed upływem 5-cio letniego terminu od dnia nabycia lokalu przez pierwotnego nabywcę, dla obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przez osobę bliską bez znaczenia pozostaje to, czy pierwotny nabywca środki uzyskane ze sprzedaży wykorzystał w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej lub

wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będące przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, a nadto bez znaczenia jest kwestia ceny, za jaką osoba bliska nabyła lokal, podczas gdy właściwa interpretacja ww. normy art. 68 ust 2 b ugn przy uwzględnieniu nakazu odpowiedniego stosowania art. 68 ust. 2 ugn, a także przy uwzględnieniu wykładni funkcjonalnej i systemowej prowadzi do wniosku, że osoba bliska nie może być zobowiązana do zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy pierwotny nabywca przeznaczył środki ze sprzedaży lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, a sama osoba bliska nie wzbogaciła się na skutek udzielonej bonifikaty, bowiem cena zapłacona przez osobę bliską odpowiadała wartości rynkowej lokalu.,

2. nieprawidłowe zastosowanie art. 68 ust. 2 b ugn poprzez stwierdzenie, że do sytuacji powoda znajduje zastosowanie wyżej przytoczona norma, podczas gdy przy prawidłowej wykładni przepisu należy dojść do wniosku, że przepis nakazujący zwrot kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie od osoby bliskiej nie ma w niniejszym stanie faktycznym zastosowania.

3. naruszenie prawa materialnego, a tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy obowiązek zwrotu na rzecz Gminy (...)K. kwoty odpowiadającej 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy zbyciu Państwu D. i M. W. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa podmiotowego.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz orzeczenie, że Powód J. J. nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Pozwanej Gminy (...) K. kwoty odpowiadającej 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy zbyciu przez Gminę (...) K. na rzecz Państwa D. M. W. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. w drodze umowy z dnia 5 maja 2014r. zawartej przez notariuszem W. D. w formie aktu notarialnego Rep A nr(...)ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Jednocześnie powód wniósł o rozważenie konieczności przedstawienia do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, budzącego poważne wątpliwości, a dotyczącego kwestii prawidłowej wykładni art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust 2 ugn.

a także o skierowanie pytania do Trybunału Konstytucyjnego co do zgodności z Konstytucją powołanych przepisów wykładanych w sposób dokonany przez Sad Okręgowy.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Stan faktyczny nie był kwestionowany w apelacji a jedynie jego ocena . Zgodnie z art. 68 ust. 2 b ugn przepis ust. 2 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. Stosowanie „odpowiednie” oznacza zastosowanie i dokonanie ewentualnie niezbędnej adaptacji (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego postępowania, jak również pełne uwzględnienie charakteru i celu danego postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowań, które mają być zastosowane (zob. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 15 września 1995 r., III CZP 110/95, OSNC 1995, z. 12, poz. 177). Celem jednak udzielenia bonifikaty nie jest uzyskiwanie wzbogacenia najemcy lecz jest to wyraz polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez najemcę trwałego tytułu do dotychczas zajmowanego lokalu. Ten cel zaś został zrealizowany przez małżeństwo W.. Dalsze rozporządzenia lokalem określone w art. 68 ust. 2 lit. a u.g.n. nie mieszczą się w celu udzielania bonifikaty o czym świadczy po pierwsze rozdzielenie w ust. 2 zbycia lokalu od użycia na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty a ponadto także świadczy o tym użycie w ust. 2 lit. a zwrotu: „przepisu ust. 2 nie stosuje się”. Zwrot ten nie byłby konieczny

gdyby ustawodawca uznawał, że dalsze zbycie określone w art. 68 ust. 2 lit. a stanowią formę użycia na cel udzielenia bonifikaty, bo takie użycie zgodnie z tym celem w ogóle nie rodzi obowiązku zwrotu.

Zapewnienie takich samych preferencji jak najemcy osobom bliskim nie jest celem ustawowym. Zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej stanowi jedynie przypadek zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty i jest to wyjątek od zasady. Odpowiednie stosowanie oznacza więc obowiązek zwrotu na żądanie właściwego organu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeżeli nabywca będący osobą bliską (osoby, która skorzystała z bonifikaty), zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Przepis art. 68 ust. 2a u.g.n. zwalniający od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie ma zastosowania, co stanowiło już przedmiot wykładni Sądu Najwyższego (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014r. IV CSK 274/13 LEX nr 1436177) i to z uwzględnieniem wzorca konstytucyjnego, stąd wnioski o skierowanie pytań prawnych nie mógł zostać uwzględniony.

Obowiązek zwrotu istnieje niezależnie od tego czy osoba bliska wzbogaciła się na transakcji. Wzbogacenie bowiem może dotyczyć zbywcy lub osoby trzeciej, która uzyskała lokal na preferencyjnych warunkach, który wcześniej stanowił lokal Gminny. Wzbogacenie w tym przypadku dotyczyło D. i M. W.. Skoro ustawodawca zwolnił od obowiązku zwrotu bonifikaty tylko w wypadkach określonych w art. 68 ust. 2 lit. a, to tego wyjątku nie można interpretować rozszerzająco, nawet gdyby ostatecznie ciąg transakcji doprowadził do realizacji ogólnego celu mieszkaniowego wskazanego w wyłączeniu obowiązku zwrotu bonifikaty określonego w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji odwołujące się także do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 12 lutego 2015r. sygn. akt IV CSK 265/14 LEX nr 1663411, że nabywanie lokali mieszkalnych z bonifikatą stanowi istotny przywilej finansowy kosztem środków publicznych stawiający nabywcę lokalu w lepszej sytuacji od tych osób, które są zmuszone zaspokoić swoje potrzeby drogą zakupu lokali po cenach rynkowych. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Preferencje te z woli ustawodawcy miały być zachowane gdyby osoba bliska nabywająca lokal nadal zabezpieczała swe potrzeby mieszkalne w tym lokalu. Ustawodawca określił możliwość zwolnienia od obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty jednak ten przywilej ograniczył i nie ma podstaw do rozszerzającej interpretacji przypadków, szczególnie, że w tym przypadku lokal gminny ostatecznie nabyła osoba trzecia a wcześniej czasowo powód mimo, że miał on zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Słusznie też Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że stosunek bliskości o jakim mowa w art. 4 pkt 13 łączył powoda jedynie z D. W., co stanowi dodatkowy argument za zastosowaniem obowiązku zwrotu z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2 b u.g.n.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona pozwana żądając zwrotu tylko części równowartości bonifikaty nie nadużywa swego prawa. Należy wskazać, że wystąpienie przez stronę pozwaną do powoda z nieprzedawnionym żądaniem zwrotu w oparciu o ustawowy obowiązek z reguły nie stanowi naruszenia zasady uczciwości i lojalności kontraktowej, szczególnie przy uwzględnieniu obowiązku racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 r. II CSK 555/14 LEX nr 1801548). Nie jest jasne jaki cel miała sprzedaż udziału we współwłasności lokalu przez D. i M. W. na rzecz powoda. Powołanie się jednak na klauzulę generalną z art. 5 k.c. nie jest adekwatne w sytuacji, w której strona mogła w odpowiedni sposób zabezpieczyć swój interes jednak nie uczyniła tego sama w odpowiedni sposób. Przerzucenie na Gminę negatywnych konsekwencji własnych nieracjonalnych działań lub skutków zmiany planów życiowych nie stanowi uzasadnienia dla skorzystania z uprawnienia o jakim mowa w art. 5 k.c.

Z tych względów apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono przy zastosowaniu art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., przy zastosowaniu §2 pkt 6 i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Sławomir Jamróg SSA Zbigniew Ducki