

Sygn. akt I ACa 740/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Wiesława Kaźmierska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko E. G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 września 2012 r., sygn. akt I C 420/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II i zasądza od pozwanej E. G. na rzecz powódki G. S. dalszą kwotę 6.206,51 złotych (sześć tysięcy dwieście sześć złotych i pięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 24 lutego 2012 r.;**

**II. oddala apelację pozwanej;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.911 (trzy tysiące dziewięćset jedenaście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Wiesława Kaźmierska Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 740/12

## UZASADNIENIE

Powódka G. S. w pozwie z 20 kwietnia 2012r. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. G. na rzecz powódki kwoty 87.385,61zł., wraz z ustawowymi odsetkami od 24 lutego 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, jako spadkobierczyni B. K. (1), której Gmina lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) S. i udzieliła jej bonifikaty w

wysokości 75% od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego za lokal wartości 98 400 złotych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w oparciu o przepis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 14 czerwca 2000 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) oraz uchwały Rady Miasta S. Nr XL z dnia 29 grudnia 1997r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków powódka w dniu 21 lipca 2000r. zbyła poprzemysłowca prawnej pozwanej, B. K. (1) lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. i udzieliła jej bonifikaty w wysokości 75% od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego; łącznie B. K. (1) zapłaciła za lokal- po uwzględnieniu bonifikat i ulg -17.220zł przy wartości lokalu 98.400zł. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazała przepis art.92§1 kc, a nadto art. 68 ust. 1 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu tj. w dniu 26 czerwca 2002r. Powódka podniosła, iż w dniu 26 czerwca 2002 r. B. K. (1) sprzedała wyżej opisany lokal mieszkalny za cenę 76.500zł H. K., która nie była dla niej osobą bliską.

**W odpowiedzi na pozew** pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana powołała się na treść zmian przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., i wskazywała, że jeżeli uprawnienie do żądania bonifikaty została w drodze zmiany przepisów ograniczone, to korzystanie z tego uprawnienia może odbywać się jedynie w granicach dopuszczalnych w chwili, gdy uprawniony występuje z żądaniem zwrotu bonifikaty. Przedstawiając poglądy Sądu Najwyższego na kwestie bonifikaty - i powołując się na fakt zbycia lokalu przez matkę pozwanej 2002 roku, a wystąpienie z żądaniem zwrotu bonifikaty w 2012 roku, tj. w pięć lat po śmierci matki pozwanej – wskazała, że przyjęcie poglądu, iż „obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia" prowadzi do wniosku, iż dopuszczalność występowania z żądaniem zwrotu bonifikaty uzależniona jest w pierwszej kolejności od obowiązywania przepisu prawnego, stanowiącego podstawę żądania, co najmniej w chwili jego skierowania do osób, którym udzielono bonifikaty, o ile nie w chwili wystąpienia z pozwem.

**Wyrokiem** z 21 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 81.180zł wraz z ustawowymi odsetkami od 24 lutego 2012r. (pkt. I wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części (pkt. II wyroku) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.970zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie powyższe Sąd pierwszej instancji poprzedził ustaleniem, że 21 lipca 2000r. B. K. (2) nabyła od G. S. lokal mieszkalny znajdujący się przy ul. (...) w S. wraz z помещением przynależnym - piwnicą o powierzchni 10,20m<sup>2</sup> oraz udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku wynoszącym (...) części i oddała we współużytkowanie wieczyste udział w działce wynoszący (...) części. Lokal mieszkalny składał się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 70.42 m<sup>2</sup>. Nieruchomość tę B. K. (2) nabyła od powódki za cenę 17.220zł, bowiem Gmina udzieliła przy sprzedaży 75% bonifikaty, 30% ulgi za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Wartość nieruchomości lokalowej wynosiła 98.532zł. B. K. (2) sprzedała ten lokal mieszkalny 26 czerwca 2002 r. za cenę 76.500 zł H. K., która nie była dla niej osobą bliską. Przyczyną sprzedaży była choroba B. K. (2), która wymagała stałej opieki, a opiekę mogła zapewnić jedynie pozwana, która zamieszkiwała wraz z mężem w małym mieszkaniu; pieniądze ze sprzedaży przeznaczono na sfinansowanie zaawansowanej budowy domu. B. K. (2) zmarła 11 lipca 2007r, a spadek po niej nabyła pozwana E. G..

Ustalił Sąd, że pismem z 23 stycznia 2012r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 113.102,89zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w terminie 14 dni od doręczenia wezwania pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Wezwanie doręczono pozwanej w 9 lutego 2012r. W piśmie wskazano, że udzielona bonifikata wynosiła łącznie 81.180zł. W odpowiedzi, pozwana w piśmie z dnia 24 lutego 2012r. zakwestionowała zasadność naliczania waloryzacji bonifikaty za okres do 2011r i zwróciła się o podanie podstawy prawnej roszczenia Gminy.

Po dokonaniu takich ustaleń faktycznych Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania o zasadności roszczenia w przeważającej części. Wedle Sądu, jako podstawę prawną pozwu wskazać należało przepis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). w brzmieniu obowiązującym w dniu

zbycia lokalu przez B. K. (2) tj. 26 czerwca 2002r, pozwana jest biernie w sporze legitymowana, jako spadkobierczyni B. k.na podstawie art.922 par.1 kodeksu cywilnego. Przytaczając treść przepisu art.68 ust.2 ugg na dzień sprzedaży lokalu przez B. K. (2) tj.14 lutego 2002r., jak i art.68 ust.2a pkt.5 ugg wprowadzony nowelą - ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Stwierdził, że nie sposób uznać by przepisy te znajdowały zastosowanie także do stosunków prawnych sprzed wejścia w życie owych zmian, a więc, aby pozwana, czy jej poprzedniczka prawna, mogły skorzystać z wyłączeń wprowadzonych przepisami ustawy z 24 sierpnia 2007 r. Obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje bowiem w dacie zbycia lokalu przez beneficjenta bonifikaty - i ta data decyduje o tym, jaki przepis zastosować. Z art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika bowiem, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego (przed upływem terminów 5 lub 10 lat) **dalszego zbycia lokalu** (nieruchomości) nabytego od gminy. Wskazana wyżej ustawa nowelizacyjna z 2007r. nie zawierała żadnych przepisów przejściowych, a zatem zgodnie z ogólną zasadą nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą miały zastosowanie przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określały prawa i obowiązki stron umowy, w tym ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty według zasad obowiązujących w dacie zawarcia umowy. Niewątpliwie doszłoby do złamania zasady *lex retro non agit*, gdyby przepisy wprowadzone nowelizacją z roku 2007r, stosować do sprzedaży lokalu przez B. K. (2) w roku 2002r. Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie pierwotna umowa sprzedaży lokalu przez powodową Gminę B. K. (2) zawarta została w dniu 21 lipca 2000 r., a zbycie lokalu nastąpiło dwa lata później, a więc pod rządami art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, to uznać należało, że zasady ustalające obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w niniejszej sprawie określał art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 sierpnia 2007 r. tj. w brzmieniu na dzień zbycia lokalu przez B. K. (2). W żaden sposób nie narusza to art. 3 kc, podobny pogląd wydaje się być już ugruntowany w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, a wyrażony został m.in. w wyroku z dnia 24 lutego 2011r. I ACa 4/11. Pogląd ten należało w całej rozciągłości podzielić. Zaznaczył Sąd także, że powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione od odrębnego zdarzenia - dokonania "dalszego" zbycia lokalu (nieruchomości) przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych. Dopiero ten fakt ustawa wiąże z możliwością powstania obowiązku zwrotu bonifikaty. Za Sądem Najwyższym i orzecznictwem powszechnych stwierdził wreszcie Sąd, że – wbrew twierdzeniom pozwanej - w świetle art. 68 ust. 2 u.g.n. zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest potrzebne, a gdyby nawet nastąpiło, stanowiłoby jedynie powtórzenie formuły ustawowej a taki pogląd należy uznać za ugruntowany.

Odnosząc się do przepisu art. 68 ust. 2 w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2007 roku, Sąd pierwszej instancji skonstatował, że pozwana mogłaby zwolnić się od obowiązku zwrotu bonifikat tylko wówczas, gdyby zbyła nieruchomość pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe. Tak jednak nie było, owe okoliczności nie były zresztą podnoszone w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, pozwana zdawała się także nadmierną wagę przywiązywać do ustawowego sformułowania w tym przepisie podnosząc, że przepis określał uprawnienie, a nie obowiązek Gminy, i że w okresie obowiązywania tego przepisu Gmina nie zażądała bonifikaty, a kwestia jest całkowicie pozbawiona znaczenia sprawie. Roszczenie bowiem, które przysługiwało Gminie na podstawie ustawy, i z którego mogła skorzystać, lub nie, istniało w dacie zbycia lokalu i nie przestało istnieć do dnia dzisiejszego, ponieważ raz nabyte roszczenie w świetle ogólnych zasad interpretacyjnych intertemporalnych zachowuje w dalszym ciągu swój byt. Zgłoszenie żądania zwrotu bonifikaty nie musiało następować w okresie obowiązywania art. 68 ust 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży lokalu- do jego powstania konieczne było nie jego „zgłoszenie”, o którym wspomina pozwana, lecz dokonanie sprzedaży lokalu. To ta ostatnia okoliczność determinowała powstanie roszczenia, a wystąpienie z tymże mogło bez przeszkód nastąpić aż do upływu terminu przedawnienia.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, iż żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty stoi w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 k.c.), albowiem wynika ono wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, a korzystanie z uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Art. 5 k.c. ma przy tym charakter wyjątkowy, domniemywa się, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i dopiero istnienie szczególnych okoliczności może obalić to domniemanie i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. W ocenie Sądu takie szczególne okoliczności w sprawie nie miały miejsca; wskazywane przez pozwaną fakty, jak konieczność sprzedaży mieszkania ze względu na chorobę B. K. (2) nie są okolicznością wyjątkową nie do pogodzenia z zasadą sprawiedliwości społecznej tym bardziej, że B. K. (2) zbyła z zyskiem nieruchomość za cenę 76.500 zł., natomiast zakupiła ją od powódki za kwotę 17.220 zł. Z pewnością zapłacona przez B. K. (2) suma była symboliczna, nabyła bowiem lokal z bonifikatą za ułamkową część ceny rynkowej, osiągnęła zatem wymierną korzyść finansową, sprzedając później lokal po cenie rynkowej, w związku z czym powoływanie się przez następcę prawnego B. K. (2) na treść art. 5 kc, jest zupełnie chybione. Poza tym pozwana osiągnęła również wymierną korzyść, ponieważ pieniądze ze sprzedaży mieszkania jej matki zostały przeznaczone na budowę domu pozwanej. Powołując się także na orzecznictwo sądów powszechnych wywodził, że nadużywanie art. 5 kc ze względu na trudną sytuację materialną i zdrowotną nabywców lokali komunalnych prowadziłoby do tego, że art. 68 ust 2 u.g.n byłby przepisem niemal martwym. Wyraził Sąd pogląd, że zastosowanie art. 5 k.c. nie może znaleźć zastosowania wobec osób, które nie dotrzymują warunków zakazu zbywania lokalu przewidzianego w przepisach, a więc naruszając przepisy same- pozostają w niezgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Oddalając roszczenie w części, Sąd podniósł, że na treść żądania pozwu składały się dwie sumy- bonifikaty oraz waloryzacji bonifikaty, a mimo zobowiązania na rozprawie 13 czerwca 2012r pełnomocnika powódki do wskazania, ile wynosi waloryzacja za poszczególne lata oraz wskazanie sposobu jej wyliczenia- pod rygorem uznania roszczenia za nieudowodnione, pełnomocnik ten, przytoczył ponownie kwoty waloryzacji i waloryzacji bonifikaty. W wykonaniu tego zarządzenia pełnomocnik powódki wskazał, że roszczenie pozwu obejmuje 81.180zł bonifikaty oraz 6.206,51zł waloryzacji bonifikaty, przy czym na jej wyliczenie odwołał się do załączonej do pozwu tabeli wyliczeń. Sąd więc dalej prezentował stanowisko, że dołączona tabela jest nieczytelna, całkowicie niezrozumiała, nie wiadomo co oznaczają poszczególne cyfry w poszczególnych rubrykach tabeli, jak i czy kwotę waloryzacji bonifikaty obliczono według ustawowych kryteriów, czy też nie, co skutkowało oddaleniem powództwa w tej części. Dodał przy tym Sąd, że gdyby nawet roszczenie uznać za nieudowodnione, zwlekanie przez powódkę z wytoczeniem powództwa od roku 2002r do roku 2012r, powodujące konieczność waloryzowania bonifikaty i zwiększanie należności z tego tytułu, należałoby uznać żądanie za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro już w roku 2002r. Gmina mogła wystąpić o zwrot bonifikaty i na poparcie tego stanowiska przytoczył stosowne orzeczenie sądu powszechnego, a którym stwierdzono -w sprawie o zbliżonym stanie faktycznym, że uzasadnione w takiej sytuacji jest, aby waloryzacja bonifikaty obejmowała jedynie okres od jej udzielenia, do wymagalności roszczenia o jej zwrot.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 kc, zasądzając je od daty określonej w wezwaniu do zapłaty.

Odnosnie wniosków formalnych stron, stwierdził Sąd, że nie zaistniała podstawa do zwrócenia się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym (wniosek taki składała powódka). Zgodnie z art. 390§ 1 kpc tego typu środki służą sądowi odwoławczemu, a nie sądowi I instancji. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§ 1 kpc w związku z art. 100 kpc, przyjmując, że powódka przegrała proces jedynie w nieznaczej części, wobec czego całość kosztów winna ponieść pozwana, a obejmują one koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600zł oraz uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 4.370zł .

**Obie strony wniosły apelacje od powyższego wyroku**

**Apelująca pozwana** zaskarżyła wyrok w punkt I i III zarzucając

## I. naruszenie prawa materialnego tj.

- art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż mimo wielokrotnej nowelizacji zasadnicza treść tego przepisu do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. pozostawała taka sama, mimo, iż w okresie do dnia 22 września 2004 r. zapis tegoż przepisu stanowił jedynie o uprawnieniu gminy do żądania zwrotu kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, nie statuując po stronie osoby która zbyła lokal przed upływem 5 czy odpowiednio 10 lat obowiązku zwrotu tej kwoty wynikającego li tylko z faktu zbycia lokalu, natomiast po tym dniu ustawodawca zmieniając treść tegoż przepisu nałożył wprost w ustawie obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej bonifikacie;

- naruszenie art. 3 kc poprzez wskazanie, jako podstawy rozstrzygnięcia, art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzemieniu obowiązującym przed nowelizacją wprowadzoną dnia 22 września 2004 r. przy jednoczesnym braku przepisów przejściowych pozwalających na stosowanie tego przepisu po jego zmianie;

- naruszenie art. 922 kc poprzez uznanie, iż w skład spadku po zmarłej B. K. (2) wchodził obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, mimo, że do chwili jej śmierci powodowa gmina mając wiedzę o zbyciu lokalu nie zażądała zwrotu bonifikaty, a tym samym nie zrealizował się potencjalny i warunkowy obowiązek zwrotu bonifikaty wynikający z art. 68 ust. 2 w brzemieniu obowiązującym w chwili zbycia lokalu;

oraz prawa procesowego w postaci naruszenie art. 98 kpc w zw. z art. 100 kpc poprzez obciążenie pozwanej w całości kosztami procesu, mimo oddalenia powództwa co do zapłaty kwoty 6.205,61 zł.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje ewentualnie o zmianę punktu III wyroku poprzez odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu za obie instancje.

Nie zgadzając ze stanowiskiem Sądu Okręgowego wyrażonym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku apelująca wywodziła, że Sąd Okręgowy całkowicie pominął argumentację podnoszoną przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, iż art.68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopiero od 2004r. ma charakter obligacyjny. Apelująca prezentowała w uzasadnieniu apelacji stanowisko tożsame z prezentowanym w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a mianowicie, że w kontekście przywołanego wyżej przepisu B. K. (1) nie miała obowiązku zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu bonifikaty, o ile Gmina nie zgłosiła takiego żądania, zwłaszcza, że obowiązku takiego nie zastrzeżono w treści umowy. Apelantka wskazywała także, że zmiana tego przepisu aczkolwiek zauważalna w dotychczasowym orzecznictwie, to jednak nie było przedmiotem pogłębionych rozważań.

**Apelująca powódka** G. S. zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie pkt II, w jakim Sąd oddalił powództwo ponad kwotę 81.180zł. zarzucając Sądowi pierwszej instancji

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust.2, ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (dalej: ugn), w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu, w zw. z art. 5 i art.227 ugn przez poprzednika prawnego pozwanej poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i w konsekwencji zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty równej kwocie udzielonej bonifikaty, podczas gdy prawidłowe zastosowanie ww. przepisów prowadzić powinno do zasądzenia kwoty równej udzielonej bonifikacie wraz z waloryzacją,

2. prawa proceduralnego, tj. art.233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego (dalej: kpc) poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż powódka nie udowodniła części dochodzonego roszczenia, podczas gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powinna prowadzić do wniosku, iż powódka wykazała w całości wysokość dochodzonego roszczenia.

Czyniąc te zarzuty powódka wniosła (po sprecyzowaniu) o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie dodatkowo od pozwanej na rzecz powódki kwoty 6.206,51zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2012r.

do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie - z ostrożności procesowej – o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**W Odpowiedź na apelację powódki**, pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wskazując, że podniesiony w apelacji powódki zarzut nieuwzględnienia waloryzacji nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem dochodząc tej kwoty przed Sądem pierwszej instancji powołała się na dołączoną do pozwu tabelę, której dokonania jakichkolwiek objaśnień zaniechała i nie uczyniła tego na wezwanie Sądu, przeto zwarte w apelacji są spóźnione, po myśli art.381 kodeksu postępowania cywilnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

**Apelacja strony pozwanej okazała się niezasadniona, natomiast strony powodowej zasługiwała na uwzględnienie.**

### **I. Do apelacji pozwanej.**

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia Sądu Okręgowego co do przytoczonych faktów – ale nie ustalenia dokonane w oparciu o ocenę tych faktów w odniesieniu do przedłożonych przez powódkę wyliczeń co do dokonanej waloryzacji udzielonej pozwanej kwoty bonifikaty, jak na k.16, - są bezsporne i strony nie kwestionują ich we wniesionych apelacjach. Podzielić należy także przeważającą część rozważań prawnych Sądu Okręgowego.

Po raz kolejny - bo takie stanowisko pozwana prezentowała także przed sądem pierwszej instancji – apelująca wywodziła, że B. K. (2) nie miała obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej jej przez powódkę przy zakupie mieszkania, o ile Gmina nie zgłosiła takiego żądania do czasu zmiany ustawy obowiązującej od 22 września 2004 roku (wprowadzonej ustawą z 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw – Dz. Ust. z 2004r., poz.1492) a zwłaszcza, że obowiązku takiego nie zamieściły strony w umowie zbycia tego lokalu.

W pierwszej kolejności należało przesądzić kwestię wiążącą się z zagadnieniem prawnym dotyczącym podstawy prawnej żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty a mianowicie, czy stanowi ją umowa sprzedaży nieruchomości lokalowej na rzecz najemców, czy też wprost ustawa o gospodarce gruntami. Stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii ewaluowało na przestrzeni kilku lat od opartego na założeniu, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowo wynikającym z art.,68 u.g.n. ( tak uchwała SN z 25.10.2002r.- IICZP 59/02) do ostatnio już utrwalonego ( także w orzecznictwie sądów powszechnych), że obowiązek zwrotu tej bonifikaty ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n. tj. dalszego zbycia (przed upływem karencji) lokalu nabytego od gminy z bonifikatą. W świetle utrwalonego orzecznictwa, niezamieszczenie w umowie sprzedaży lokalu postanowienia o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art.68 ust. 2 u.g.n. nie wyłącza możliwości domagania się jej zwrotu przez właściwy organ w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art.68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 15 .09.2011-IICSK 728/10, w wyrokach z 25.11.2011-IICSK 103/11 i IICSK 111/11, z 11 maja 2012r.- IICSK 540/11, w postanowieniu z 6.12.2012r-CSK 367/12). Jakże zaś okoliczności musiałyby zajść (sprzed czy po nowelizacji art.68 ust.2 omawianej ustawy), aby gmina mogła lub musiała żądać zwrotu bonifikaty przesądza ustalenie, którą z tych ustaw należy stosować do stanu faktycznego ustalonego w sporze, ale co o tyle nie wymaga pogłębionych w tym zakresie rozważań, że obie te sprzedaże – prze Gminę i pierwszego nabywcę - zostały dokonane w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzed pierwszej (kolejność z uwagi na zamianę treści art. 68 u.g.n., w zakresie li tylko którego należy rozpatrywać spór, co zasadnie wskazuje apelująca czyniąc również uzasadniony w tym względzie zarzut pod adresem Sądu pierwszej instancji) zmiany jego brzmienia tj. 22 września 2004r. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. tylko takiej - a raczej aż takiej wg. stanowiska apelującej pozwanej - modyfikacji, że przewidywała on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej zwaloryzowanej bonifikacie, obciążający nabywcę nieruchomości lub

odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikat. W konsekwencji powyższego, Sąd Apelacyjny – podzielając pogląd, co do stosowania ostatnio prezentowanego, a wyżej przytoczonego poglądu Sądu Najwyższego (jak też i orzecznictwa tut. Sądu Apelacyjnego, akceptowalnego w tym zakresie w wielu sprawach przez Sąd Najwyższy, który rozpoznawał skargi kasacyjne, jak. np. I ACa 440/09, I ACa 213/10) – przyjął, że dla powstania dochodzonego w sprawie roszczenia podstawą jest brzmienie art.68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wersji obowiązującej do 22 września 2004 roku. Skoro bowiem stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty powstał 26 czerwca 2006 roku, a więc z chwilą zbycia przez pozwaną swojej nieruchomości lokalowej przy ul. (...), a zatem w sprawie w okolicznościach objętych dyspozycją art.68 ug.n. w brzmieniu sprzed 22 września 2004 roku. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Z tym, czego zdaje się nie zauważać apelująca, że zarówno przed, jak i po tej zmianie omawianego przepisu zwrot zawsze następować miał po wezwaniu przez gminę do zwrotu zwaloryzowanej nadpłaty. W zmienionym ustawą z 2003r. przepisie art.68 ust.2 zostało dodane, że „Zwrot następuje na żądanie właściwego organu” (zdanie ostatnie). Wynika zatem, że tak przed zmianą z 22 września 2004 roku, jak i po niej, obowiązek pierwotnego nabywcy po sprzedaniu lokalu nabytego z bonifikatą przed upływem ustawą określonej karencji aktualizuje się dopiero po wezwaniu przez gminę. Poprawność wyводу apelantki zatem, że obowiązek zwrotu zrewaloryzowanej bonifikaty aktualizuje się po stronie zbywcy dopiero po skorzystaniu przez gminę z uprawnienia należy uznać za poprawny nie tylko- jak chce tego pozwana- w sytuacji, kiedy gmina mogła (fakultatywnie) skorzystać z żądania zwrotu, ale także i wówczas, gdy ustawa nałożyła na nią taki obowiązek. Zmieniony bowiem zapis tego przepisu z uprawnienia na obowiązek skierowany był do gminy, a nie nabywcy nieruchomości z bonifikatą. Konsekwencje nie wykonania tego obowiązku obciążały gminę i nie miały żadnego wpływu na „status” pierwotnego nabywcy, który tak przed 22 września 2004 roku, jak i po, zobowiązany był do zwrotu omawianej bonifikaty tylko po wezwaniu i tylko wówczas to roszczenie gminy po stronie pierwotnego zbywcy realizowało się. Zapis w noweli wrześniowej jakby wymuszał na gminie egzekwowanie w tym względzie ustawy i pozbawiał dowolności (a nie niwelował ten obowiązek), ale niczym nie „korygował” obowiązku nabywcy, gdy w warunkach ustawą określonych gmina o zwrot zwaloryzowanej ustawy nie wystąpiłaby. I tak bez wezwania przecież nabywca nie miał obowiązku jej zwrotu mimo, że z momentem sprzedaży skonkretyzował się obowiązek ale do czasu wystąpienia z roszczeniem przez uprawnioną gminę nie był zobligowany do zapłaty.

Jeżeli zatem obowiązek zwrotu powstaje wskutek powstania nowego stosunku obligacyjnego do zaistnienia którego potrzebne jest dalsze zbycie prawa do lokalu w okolicznościach ustawą wskazanych przez pierwotnego nabywcę, a co w sprawie miało miejsce pod „rządami” przepisu art.68 ust.2 u.g.n. przeto słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, że do zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty zobowiązana była pozwana, jako spadkobierczyni pierwszego zbywcy, czyli matki B. K. (2), na której- od momentu sprzedaży przez nią lokalu nabytego z dobrodziejstwem bonifikaty przed upływem karencji – obowiązek spoczywał. Jest bezspornym, że w świetle art.922 kc, że zobowiązania wynikające ze stosunku obligacyjnego (poza wyjątkami, do których przedmiotowy nie należy) wchodzi w skład spadku. W chwili bowiem otwarcia spadku (a co następuje z chwilą śmierci spadkodawcy) już istniało zobowiązanie spadkodawcy do zapłaty zwaloryzowanej kwoty bonifikaty skoro lokal tak nabyty sprzedała w warunkach art.68 ust.2 u.g.n. Jeżeli zatem w chwili otwarcia spadku (śmierci B. K. (2)) na spadkodawczyni ciążył obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (i nie ma znaczenia, o czym wyżej, że roszczenie nie zostało zgłoszone za życia spadkodawczyni) przeto za zasadne należało uznać stanowisko Sądu pierwszej instancji zasadzające tę należność, jako dług spadkowy. Oczywiście inaczej należałoby ocenić takie żądanie pozwu, gdy np. spadkobierca wykazał się spisem inwentarza czy wykazał, że spadek nabył z dobrodziejstwem inwentarza. Można by było się oczywiście zastanawiać czy w takiej sytuacji (a nade wszystko wobec zmiany kolejnej tego przepisu od 21 października 2007 roku ustawą z 24 sierpnia 2007r.) zrównana jest pozycja spadkobierców pierwszego nabywcy tj. tych którzy – jak pozwana – nabyli dług spadkowy wskutek sprzedaży przez pierwszego nabywcę takiej nieruchomości, od tych – którzy są nabywcami takiej nieruchomości od pierwszego nabywcy i to też w okolicznościach art.68 ust.2 omawianej ustawy.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny-na podstawie art. 385 kodeksu postępowania cywilnego, apelację tę oddalił o czym orzekł, jak w pkt. II sentencji wyroku.

**II. Sąd Apelacyjny** natomiast w pełni **podzielił zarzuty apelującej powódki**. W sytuacji bowiem, gdy roszczenie powódki zostało uznane za uzasadnione co do zasady i w przeważającej większości i co do wysokości (poza właśnie kwotą waloryzacji) przez Sąd I instancji, a wywiedziona w tej części apelacja pozwanej okazała się być nieskuteczną, brzmienie art.68 ust.2 ugn nakłada niejako obowiązek na Sąd zasądzenia od pozwanej również kwoty waloryzacji, kiedy stanowi o dochodzeniu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji. Wskazać, należy, że art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania przedmiotowych umów, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji (odmiennie np. w tej samej ustawie, w art. 132 ust. 3 wskazane zostało, iż wysokość odszkodowania wypłacanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości podlega waloryzacji na dzień zapłaty). Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjmując należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego: innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Przyjąć należy, iż waloryzacja zgodnie z powszechnym rozumieniem tego terminu, ma na celu uaktualnienie wartości dochodzonej kwoty. Skoro nabywca lokalu mieszkalnego nie może zbyć go w ciągu kolejnych 10 lat oczywistym jest, iż na dzień wystąpienia z żądaniem zwrotu nominalna wartość bonifikaty ulec może deprecjacji. Stąd też przyznanie wierzycielowi w tym wypadku Gminie, możliwości jej waloryzowania wydaje się być uzasadnione. W realiach niniejszej sprawy powódka uczyniła zadość wszystkim tym kryteriom tj. tak ustawowym, jak i stanowisku prezentowanemu przez skład orzekający, co do okresu, za jaki kwota zwaloryzowanej bonifikaty winna być uznaną za uzasadnioną. Jeżeli bowiem przez prawie 10 lat takie oświadczenie nie było składane, nie sposób przyjmując, zdaniem Sądu Apelacyjnego, także ze względu na zasady współżycia społecznego, aby za cały ów okres, należała się powódce waloryzacja świadczenia.

Należy zgodzić się z powódką, że dołączona do pozwu (k. 16) tabela obrazuje – wbrew stanowisku Sądu I instancji – sposób wyliczenia waloryzacji kwoty bonifikaty zgodnie z wyżej cyt. przepisami tj. wartość mieszkania przed udzieleniem bonifikaty – 98.400,00zł, wysokość bonifikaty – 81.180,00zł) i cenę za jaką B. K. (2) nabyła lokal po udzielonej bonifikacji – 17.220,00zł oraz obrazuje wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polski „Monitorze Polski”, jak też i wyliczenie waloryzacji rozpoczętej od lipca 2000r., a więc miesiąca w którym nastąpił zakup przez w/w nieruchomości od powódki do momentu, kiedy ziściły się warunki do żądania przez powódkę zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Tym samym czyniła zadość wykazaniu zasadności dochodzonej kwoty waloryzacji udzielonej bonifikaty, a w razie wątpliwości, to zadaniem Sądu orzekającego była ewentualna weryfikacja jej wysokości na podstawie danych ogłaszanych w Monitorze Polskim i zbędnym było dalsze dowodzenie przez powódkę zasadności zgłoszonego w tym zakresie żądania, którego należność została wyliczona w tabeli dołączonej do pozwu. Kwota dochodzona jest kwotą odpowiadającą waloryzacji udzielonej bonifikaty na miesiąc lipiec 2002r., co również wynika z dołączonej do pozwu tabeli, a także treści pozwu. W związku z powyższym powódka przyjęła, iż od dnia 27 lipca 2002r., zaś odsetek od tejże kwoty powódka żąda od dnia 24 lutego 2012r., z uwagi na upływ terminu zakreślonego wezwaniem pozwanej do zapłaty należności.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki G. S. kwotę, jak w pkt. I sentencji wyroku z tym, że odnośnie odsetek ustawowych w zw. z art.481 par 1k.c., zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z wynikiem rozstrzygnięcia co do apelacji każdej ze stron, tj. zgodnie z art.98 kodeksu postępowania cywilnego.

SSA R. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA W. Kaźmierska