Sygn. akt I ACa 523/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	***SA Ryszard Iwankiewicz (spr.)***
Sędziowie:	***SA Artur Kowalewski*** ***SA Leon Miroszewski***

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 roku na posiedzeniu niejawnym w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko K. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 lutego 2019 r. sygn. akt I C 1325/18

I. ***oddala apelację,***

II. ***zasądza od pozwanej K. B. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Leon Miroszewski Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 523/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2019 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej K. B. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 101.017,57 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie na zakup lokalu mieszkalnego przez męża pozwanej, po jej zwaloryzowaniu.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujący stan faktyczny:

W dniu 2 lutego 2007 roku Gmina Miasto S. zawarła z S. B. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 35,86 m2, składającego się z dwóch pokoi, kuchni,

łazienki i przedpokoju wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku wynoszącym 18/1000 części. Jednocześnie S. B. uzyskał udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny. Cenę lokalu określono na kwotę 95.961 zł, a po uwzględnieniu bonifikaty w wysokości 95% na kwotę 4.798,05 zł. Taką też kwotę – 4.798,05 zł S. B. zapłacił na rzecz Gminy w zamian za uzyskaną odrębną własność lokalu.

Własność lokalu została nabyta przez S. B. na jego majątek odrębny, ze środków pochodzących z majątku odrębnego. S. B. pozostawał wówczas w związku małżeńskim z K. B..

Przy zawarciu umowy przedstawiciel Gminy poinformował nabywcę, co zostało zapisane w umowie, iż zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywca będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeżeli przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbędzie lokal mieszkalny (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkaniowe.

W wykupionym lokalu S. B. mieszkał wraz z żoną K. B..

W dniu 19 kwietnia 2007 roku S. B. i K. B. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 499 m2 położonej w obrębie R., gmina D..

W dacie podpisywania protokołu uzgodnień i zawarcia umowy kupna lokalu K. B. była w ciąży. W dniu (...) urodziła się córka S. B. i K. B. – W. B..

K. B. i S. B. nie zamierzali mieszkać wraz z dzieckiem w wykupionym od Gminy Miasto S. lokalu, gdyż był on za mały dla ich potrzeb mieszkaniowych. Zamierzali na zakupionej działce wybudować dom.

W październiku 2007 roku u W. B. wykryto chorobę nowotworową. Leczenie trwało dwa lata. Obecnie W. B. jest zdrowa, pozostaje pod kontrolą poradni onkologicznej.

Umową z dnia 28 maja 2009 roku S. B. darował swojej żonie K. B., do jej majątku osobistego, lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S..

W dniu 24 czerwca 2009 roku K. B. sprzedała ten lokal za kwotę 205.000 zł. Kupujący nie byli dla niej osobami bliskimi.

S. B. darował lokal swojej żonie celem dalszej sprzedaży, aby uniknąć obowiązku zwrotu na rzecz Gminy Miasto S. kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie uzyskanej przy nabyciu przez niego od Gminy lokalu na preferencyjnych warunkach. Małżonkowie B. konsultowali z prawnikami sposób sprzedaży lokalu bez obowiązku zwrotu bonifikaty.

Do 24 czerwca 2009 roku S. B. był zameldowany przy ul. (...) w S.. Od 24 czerwca 2009 roku zameldował się mieszkaniu swojej babki H. B. pod adresem ul. (...), S.. Lokal ten, pod koniec 2009 roku, został darowany przez H. B. na rzecz S. B. i nadal stanowi jego własność. Jest to lokal o powierzchni 54 m2 składający się z dwóch przejściowych pokoi, kuchni, łazienki i korytarza.

W lokalu tym nadal zamieszkuje H. B., na jej rzecz S. B. obciążył rzeczony lokal dożywotnią służebnością mieszkania.

S. B. nigdy nie zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w S..

W okresie od 24 czerwca 2009 roku do 24 czerwca 2011 roku K. B. wydatkowała na cele mieszkaniowe kwotę 202.996,75 zł pochodzącą ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S.. Poniesione wydatki mieszkaniowe związane były w części stanowiącej kwotę 192.092,58 zł z budową budynku mieszkalnego realizowaną na działce gruntu nr (...) położonej w obrębie R., gmina D. oraz w części odpowiadającej kwocie 10.904,17 zł ze spłatą kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w 2010 roku na finansowanie kosztów kontynuowania budowy domu.

Obecnie pozwana wraz z mężem S. B. i dwiema córkami – W. B. oraz Mają B. urodzoną (...) nadal zamieszkuje w domu posadowionym na działce gruntu nr (...) położonej w obrębie R., gmina D.. Oboje małżonkowie pracują zarobkowo.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną dla przedmiotowego powództwa był art. 68 ust. 2b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 24 czerwca 2009 roku, tj. w dacie zbycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. przez pozwaną K. B. osobom trzecim. Zgodnie z powołanym wyżej przepisem osoba bliska nabywcy nieruchomości, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego wykupionego od gminy z zastosowaniem bonifikaty o której mowa w art. 68 ust.1 u.g.n., przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, obowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Uszczegóławiając treść powyższej normy Sąd wskazał, że w orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest pogląd, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n. w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 roku, przy czym obowiązek ten powstaje także wówczas gdy pierwotne nabycie nieruchomości (wykup lokalu od gminy) miało miejsce przed wyżej wskazaną nowelizacją u.g.n.

W takiej sytuacji Sąd uznał, że wobec zbycia przez pozwaną K. B. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w dniu
24 czerwca 2009 roku, powstał po jej stronie obowiązek zwrotu na rzecz powódki kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji.

Równocześnie Sąd ocenił, iż nie zaistniały w stosunku do pozwanej przesłanki określone art. 68 ust. 2a u.g.n., wskazując, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust.
2 u.g.n., a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyły nieruchomość.

Wobec podniesienia przez pozwaną argumentu, iż zgodnie z art. 68 ust. 2c u.g.n., właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a powołanej ustawy, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku., Sąd uznał, że zobligowany był sprawdzić, czy nie zachodzą okoliczności określone w art. 5 k.c., które czyniłyby roszczenie powódki niegodnym korzystania z ochrony prawnej.

Sąd jednakże takich przesłanek nie znalazł w niniejszej sprawie i uznał, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałaby odstąpienie przez organ od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji jak również uzasadniające uznanie roszczenia powódki za wyraz nadużycia przez nią prawa podmiotowego. Stwierdzenie to poprzedziła analiza realiów niniejszej sprawy dokonana przez Sąd.

Pozwana bowiem powoływała się na fakt, iż pierwotny nabywca został pouczony przez gminę, że zbywając lokal na rzecz osoby bliskiej uniknie obowiązku zwrotu bonifikaty. Taka też sytuacja miała miejsce, pierwotny nabywca lokalu S. B. darował swojej żonie lokal mieszkalny po to aby uniknąć obowiązku zwroty bonifikaty przy jego odsprzedaży. Skoro zaś pierwotny zbywca postąpił zgodnie z pouczeniem udzielonym mu przez powódkę, to domaganie się zwrotu kwoty równej bonifikacie od pozwanej, strona pozwana uznała za nadużycie prawa. Z taką argumentacją strony pozwanej nie zgodził się jednak Sąd, zwracając uwagę, że w umowie sprzedaży nieruchomości pierwotnemu nabywcy zawarto pouczenia dotyczące obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przez nabywcę przed upływem okresu karencji, a pouczenie to było adekwatne do ówcześnie obowiązujących przepisów, mimo, iż gmina nie miała obowiązku informowania o treści przepisów art 68 ust. 2 i 2a u.g.n. Sąd ocenił zachowanie powódki jako uczynienie wszelkich możliwych kroków celem ustrzeżenia pierwotnego nabywcy przed działaniami mogącymi skutkować po jego stronie obowiązkiem zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. Takie zachowanie w ocenie Sądu nie mogło być oceniane

w kategoriach nadużycia prawa podmiotowego. Sąd podkreślił również, że w dacie czynności dokonywanych przez pierwotnego nabywcę z pozwaną i przez pozwaną pouczenie dotyczące pierwotnego nabywcy i zbycia przez niego lokalu na rzecz osoby bliskiej było prawdziwe. S. B. dokonał zbycia lokalu na rzecz żony już po nowelizacji ustawy i w stosunku do niego gmina żadnych roszczeń nie zgłosiła. Sąd podkreślił też, iż w umowie powołano się na regulację odnoszącą się do obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty więc nie mogło być trudnością dla pierwotnego nabywcy i pozwanej sięgnięcie do wskazanych w akcie notarialnym przepisów i sprawdzenie regulacji obowiązującej w tym zakresie w dacie dokonywania przez pozwaną nabycia i dalszej odsprzedaży lokalu, wskazując, że art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Sąd skonkludował, że powódka zrobiła wszystko, co mogła, aby nabywca lokalu był świadomy warunków, które w świetle obowiązujących przepisów prawa pozwalałyby mu zachować bonifikatę, a pozwana natomiast obowiązkowi zaznajomienia się z aktualnie obowiązującymi regulacjami w przedmiocie jej praw i obowiązków nie sprostała. W tych okolicznościach, powyższe, tj. fakt udzielenia przez powódkę pouczenia - niepełnego ze względu na zmianę przepisów prawa nie mogło - w ocenie Sądu - świadczyć o tym, iż wystąpienie przez nią z niniejszym powództwem stanowi o nadużyciu przez nią prawa w rozumieniu przepisu art. 5 k.c., nadto także fakt uzyskania przez pozwaną i jej męża błędnego pouczenia od prawników nie związanych z powódką odnośnie możliwości sprzedaży lokalu bez obowiązku zwrotu bonifikaty nie może obciążać powódki.

Kolejną kwestią będąca przedmiotem analizy w niniejszej sprawie był podniesiony przez pozwaną argument, że żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa, gdyż środki uzyskane przez nią ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostały na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu, w tym na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pierwotnego nabywcy nieruchomości.

Dokonując analizy powyższej kwestii, Sąd wskazał, że działania pozwanej i jej męża miały na celu uzyskanie środków, które na skutek zastosowanej przez gminę bonifikaty miały posłużyć na potrzebę budowy domu, który w żadnej mierze ani wartościowo ani funkcjonalnie nie odpowiadał wykupionemu lokalowi. Sąd podkreślił, że pierwotny nabywca S. B. dokonał wykupu lokalu od gminy już z zamiarem odsprzedaży go celem uzyskania środków na budowę domu jednorodzinnego i wskazując, że wynika to jednoznacznie z zeznań świadka J. S. (1), który podał, iż od momentu pojawienia się pierwszej wnuczki pozwana z mężem myśleli o wybudowaniu domu jak tylko nadarzy się im taka okazja.

Sąd zwrócił uwagę na fakt, że w dacie wykupu lokalu od powódki K. B. była w ciąży, a już 19 kwietnia 2007 roku S. B. i K. B. nabyli działkę, na której następnie w latach 2010 - 2011 wybudowali dom. Sąd stwierdził, że świadczy to o tym, iż wykupu lokalu od gminy nie dokonano celem zaspokajania w nim w dłuższym czasie potrzeb mieszkaniowych, a po to, żeby go sprzedać na wolnym rynku, uzyskując w ten sposób środki na budowę domu. Takie działanie, w ocenie Sądu, nie mogło korzystać z ochrony prawnej w ramach regulacji zawartej w art. 5 k.c. W tej kwestii znamiennym dla Sądu był fakt, że lokal mieszkalny przy ul. (...) kupiony został od gminy z zastosowaniem 95% bonifikaty za cenę 4.798,05 zł, a następnie po dwóch latach sprzedany za kwotę 205.000 zł, tak więc pozwana korzystając ze znacznej ulgi udzielonej jej ze środków publicznych przy wykupie mieszkania, odsprzedała to mieszkanie następnie z dużym zyskiem, uzyskując środki na budowę domu jednorodzinnego, zaś kosztem udzielonej jej bonifikaty pozwana została więc znacznie wzbogacona, co skutkowało znaczną poprawą jej sytuacji bytowej i materialnej. Sąd stwierdził, że wykorzystanie możliwości nabycia lokalu znacznie poniżej jego wartości rynkowej, a następnie jego zbycie po cenie rynkowej ze znacznym wzbogaceniem się zbywcy nie może podlegać ochronie prawnej, bowiem celem wprowadzenia możliwości wykupu lokali komunalnych z zastosowaniem bonifikaty było umożliwienie dotychczasowym najemcom tych lokali ustabilizowanie ich sytuacji mieszkaniowej, nie zaś danie im możliwości wzbogacenia się kosztem środków publicznych. W tych okolicznościach zatem, mając na względzie, iż mąż pozwanej dokonał wykupu lokalu tylko w tym celu, aby następnie sprzedać go ze znacznym zyskiem, dla Sądu brak było podstaw do uznania roszczenia powódki jako niezasadnego w kontekście art 5 k.c., uwzględniając nawet, iż środki ze sprzedaży wykupionego lokalu zostały przeznaczone przez pozwaną na cel mieszkaniowy - budowę domu jednorodzinnego. Sąd podkreślił przy tym, że w dacie wydatkowania tych środków mąż pozwanej - pierwotny nabywca miał zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, od końca 2009 roku jest on bowiem również właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S..

W ocenie Sądu, za przejaw nadużycia prawa nie mogło być poczytywane też odwleczenie w czasie przez powódkę chwili, w której zdecydowała się ona na dochodzenie przysługującego jej roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie. Sąd wskazał w tym kontekście, że wierzyciel może poszukiwać ochrony sądowej przysługującego mu względem dłużnika roszczenia w każdym czasie, chyba że dłużnik skutecznie podniesie przed sądem zarzut przedawnienia, co oznacza, że jeśli więc dane roszczenie nie uległo jeszcze przedawnieniu, to nie sposób racjonalnie przyjąć, że możliwe jest różnicowanie skuteczności dochodzenia roszczenia w kontekście zasad współżycia społecznego w zależności od tego, w jakim czasie od jego wymagalności będzie dochodzone.

Sąd stwierdził też, że poczynione w sprawie ustalenia sprzeciwiają się też stwierdzeniu istnienia takich okoliczności faktycznych odnośnie sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej, które dawałaby podstawę do oceny, iż zaszły tego rodzaju szczególne okoliczności, które w świetle art. 5 k.c. mogłyby dawać podstawy do oceny dochodzonego przez powódkę w niniejszym postępowaniu roszczenia jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, wskazując, że pozwana i jej mąż pracują, są właścicielami nieruchomości, to zaś, iż korzystają z kredytów celem zaspokojenia pewnych swoich potrzeb nie świadczy o ich złej sytuacji majątkowej.

Sąd podsumował rozważania stwierdzeniem, że w rozpoznawanej sprawie nie sposób uznać, że powódka domagając się zwrotu bonifikaty czyniła to z nadużyciem prawa i wskazał, że instytucja określona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a w orzecznictwie sądów powszechnych wyrażany jest pogląd, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunków niesprzedawania 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. .

Sąd dokonał waloryzacji świadczenia na miesiąc lipiec 2009 roku, wskazując, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu, jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ, wobec czego roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie. Sąd przy tym wskazał, że w przedmiotowej sprawie waloryzacji dokonano według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, zaś szczegółowe wyliczenie zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty przedstawione zostało zaś w piśmie powódki z dnia 7 lutego 2018 roku załączonym do pozwu. Sąd przy tym zaakcentował, że pozwana żadnych zastrzeżeń co do tego wyliczenia nie złożyła, nie kwestionowała też rzetelności i wiarygodności tego załączonego przez powódkę do akt dokumentu, a nadto nie zakwestionowała też mierników waloryzacji, ani matematycznej poprawności wyliczenia.

W przedmiocie odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i wskazał, że pozwana otrzymała wezwanie z czternastodniowym terminem do wykonania zobowiązania do zwrotu bonifikaty w dniu 17 maja 2018 roku.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, które nie był przez strony kwestionowane, jak również nie budziły zastrzeżeń sądu co do ich autentyczności, dlatego sąd dał im wiarę w całości. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadków J. S. (1) i Z. S. oraz w przeważającym zakresie również zeznania świadka S. B.. Sąd natomiast odmówił wiarygodności zeznaniom świadka S. B. w zakresie, w jakim wskazywał on jakoby wykupu lokalu dokonywał bez zamiaru jego sprzedaży, gdyż w jego ocenie pozostawało to w sprzeczności z treścią zeznań świadka J. S. (1) oraz z treścią dowodów z dokumentów niekwestionowanych przez stronę pozwaną, zwłaszcza z dokumentem dotyczącym zakupy przez świadka i pozwaną nieruchomości gruntowej, na której następnie pozwana wraz z mężem wybudowała dom.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zarzucając rozstrzygnięciu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego (dokonanie dowolnej, także w sposób wybiórczy, oceny materiału dowodowego, z pominięciem tych dowodów, które nie wpisują się w wersję przyjętą przez Sąd), co doprowadziło do błędnego ustalenia faktów, a także poczynienia niektórych ustaleń w sposób wewnętrznie sprzeczny;

II. naruszenie prawa materialnego:

1. art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 24 czerwca 2009 roku poprzez jego niewłaściwe zastosowanie (niezależnie od tego, że artykuł ten nie może być samoistną podstawą wyroku zasądzającego, tj. w oderwaniu od związku z art. 68 ust. 2 w/w ustawy), w sytuacji, gdy sąd powinien był zastosować tenże artykuł w zw. z art. 68 ust. 2 w/w ustawy w zw. z art. 68 ust. 2a pkt 5 tejże ustawy (w brzmieniu wówczas obowiązującym) i oddalić powództwo

ewentualnie

2. art. 5 k.c., przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i zasądzenie

roszczenia dochodzonego pozwem w sytuacji, gdy żądanie wyrażone w pozwie

stanowi nadużycie prawa i sprzeczne jest z zasadami współżycia społecznego i

gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Sąd drugiej instancji podzielił także rozważania prawne zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Na wstępie zaznaczyć należy, że ocena zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia sprowadza się w istocie rzeczy do przesądzenia kwestii prawnej, dotyczącej istnienia obowiązku zwrotu bonifikaty przez osobę bliską nabywcy lokalu z bonifikatą, w przypadku zbycia lokalu przez tę osobę bliską i przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkania na pokrycie kosztów budowy domu jednorodzinnego.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) miał ułatwić zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnić właśnie temu najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00). Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal. Podkreślenia wymaga, że przyznanie bonifikaty na zakup lokalu, stanowi udzielenie znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych, której otrzymanie nie może być w żadnym wypadku traktowane jako bezwarunkowo należne. Udzielenie bonifikaty należy bowiem postrzegać jako wyjątek od zasadniczo równego dostępu do świadczeń finansowanych ze środków publicznych. Wprowadzone ograniczenia w rozporządzeniu nabytym lokalem mają zaś m.in. to znaczenie, że służą zapewnieniu, że chociaż pewna wyodrębniona grupa społeczności lokalnej otrzyma tego typu przywilej finansowy, to jego usprawiedliwiony społecznie nadrzędny cel, pozostanie zabezpieczony. Twierdzenie to determinuje postrzeganie bonifikaty, jako środków o przeznaczeniu celowym, których otrzymanie i wykorzystanie ma charakter ekstraordynaryjny i ściśle

warunkowy, zaś roszczenie o ich zwrot wobec naruszenia tychże warunków, nie powinno być co do zasady, społecznie nieakceptowalne.

Wspomnieć nadto trzeba, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą przed upływem wskazanego tam okresu. Oznacza to, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się ex lege w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10).

Przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie dawał podstaw do nałożenia na osobę bliską obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami przeprowadzona ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. stworzyła jednak normatywne podstawy do obciążenia osoby bliskiej, na rzecz której pierwotny nabywca przeniósł prawo własności nieruchomości, obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 w zw. z art.
68 ust. 2b u.g.n.). Jak słusznie podkreśla się w judykaturze, spełnienie się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2b u.g.n. - na skutek nakazu odpowiedniego stosowania w takich przypadkach art. 68 ust. 2 u.g.n. - kreuje po stronie gminy z mocy przywołanych przepisów wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, przysługującą jej także w stosunku do osoby bliskiej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 131/09, OSNC 2010 r., Nr 9, poz. 118).

Wprowadzone powołaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. rozwiązanie legislacyjne kreujące obowiązek zwrotu także przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji zbycia przez nią lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty (art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.) służy niewątpliwie ochronie interesu ekonomicznego Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

W orzecznictwie za ugruntowany uznać bowiem należy pogląd, w całości podzielany przez Sąd Apelacyjny, zgodnie z którym interpretacja art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek ten powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n wskazuje, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.

Z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. nie wynika, że ustawodawca zrównuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. Przepis ten daje tylko nabywcy lokalu z bonifikatą, możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Zawsze chodzi o jeden lokal i wybór sposobu w jaki będą zaspokajane potrzeby nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. To nabywca lokalu decyduje, czy zbędzie lokal na wolnym rynku i za uzyskane środki nabędzie lokal, w którym będzie mieszkał sam lub gdy spoczywa na nim taki obowiązek także z bliskim, albo czy zbywając lokal osobie bliskiej będzie oczekiwał, że to ona zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, bądź ma na uwadze, iż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoi w inny sposób.

Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem „kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu", a nie „zwrotu bonifikaty", której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza to, że stosunek zwrotu bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego i najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy.

Stanowisko powyższe znalazło potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego, a mianowicie: wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14, uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, OSNC 2014/1/6, wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, LEX nr 1436177, wyroku z dnia 21 stycznia 2016 r., III CSK 57/15, a także wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2014 r., I ACa 241/14, LEX nr 1509119. Wynika z nich jednoznaczny wniosek, podzielany przez Sąd Apelacyjny, iż obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r. i to niezależnie od tego, na jaki cel przeznaczyła środki uzyskanie w wyniku tego zbycia.

Powyższych uwarunkowań prawnych zdaje się nie dostrzega strona pozwana.

W ocenie Sądu Apelacyjnego u podstaw jej – ostatecznie błędnej – koncepcji prawnej, legło wadliwe założenie, jakoby ustawodawca w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. zrównał sytuację prawną osoby nabywcy i osoby bliskiej w ten sposób, że mogą oni dokonywać sprzedaży lokalu bez narażania się na obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty, jeżeli za uzyskane sfinansują budowę domu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ich rodziny. Tymczasem przepis ten, co wprost wynika z jego treści, dotyczy wyłącznie pierwotnego nabywcy lokalu, skoro stanowi on rozwinięcie art. 68 ust. 2 u.g.n., którego zakres normowania odnosi się właśnie do takiego nabywcy.

Wobec treści art. 68 ust. 2b u.g.n. cel, na który osoba bliska najemcy przeznaczyła środki ze zbycia lokalu z bonifikatą, jest irrelewantny prawnie. Dlatego też również prowadzenie postępowania dowodowego na tę okoliczność było bezprzedmiotowe. Z tego względu za niezasadne uznać należało zarzuty apelacji sprowadzające się do wykazania, jaka kwota z ceny sprzedaży lokalu została przeznaczona przez pozwaną na cele mieszkaniowe.

W konsekwencji przyjąć należało, że w chwili zbycia przez pozwaną lokalu, nabytego przez jej męża od powódki z bonifikatą, powstało skuteczne roszczenie o zwrot jej równowartości.

Pozwana nie kwestionowała natomiast sposobu ustalenia dochodzonej pozwem kwoty przedstawionego przez powódkę.

Za nieuzasadniony uznać również należało zarzut sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Pozwana, wskazując na sprzeczność dochodzonego roszczenia z przewidzianymi w art. 5 k.c. klauzulami nadużycia prawa podmiotowego, w swojej argumentacji podnosiła, że uzyskane ze sprzedaży środki finansowe przeznaczyła na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, co było jej zdaniem zachowaniem zgodnym z intencjami ustawodawcy. Nadto wskazywała ona, że gdyby to jej mąż jako nabywca pierwotny zbył przedmiotowy lokal, uniknąłby zwrotu bonifikaty Zaznaczyła także, iż jej mąż był przekonany, że nie może zbyć nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, ale może dokonać tego na rzecz osoby bliskiej, a zatem postąpił zgodnie z pouczeniem wyrażonym w akcie notarialnym jak również wyrażonym przez organ. Pozwana podała również, że nie ma wykształcenia prawniczego i nie posiada znajomości przepisów.

Argumentacja pozwanej pozostaje jednak poza zakresem znaczeniowym przepisu art. 5 k.c. Istotą jego stosowania, jest wyłącznie weryfikacja skutków wykonania wyroku uwzględniającego powództwo, do czego niezbędne jest

uprzednie ustalenie, że prawotwórcze przesłanki odpowiedzialności pozwanego zaistniały. Innymi słowy, badaniu w tym zakresie podlegają wyłącznie okoliczności dotyczące konsekwencji wykonania takiego wyroku, a nie te, które dotyczące materialnoprawnych przesłanek dochodzonego roszczenia. Tymczasem jakichkolwiek istotnych faktów, które mogłyby podlegać ocenie na tak zdefiniowanej podstawie prawnej, pozwana nie przedstawiła. Podobnie nie wskazała ona, jaką konkretną zasadę współżycia społecznego wyrok uwzględniający powództwo będzie naruszał.

Marginalnie zatem jedynie wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w obecnym składzie nie podziela zapatrywania pozwanej, jakoby roszczenie powódki było nadużyciem prawa podmiotowego.

Ustawodawca zmieniając zasady dotyczące zwrotu bonifikaty, wskazywał, że nałożenie obowiązku zwrotu bonifikaty w wypadku zbycia nieruchomości przed upływem karencji lub wykorzystania jej na inne cele, jak te, które uzasadniały udzielenie bonifikaty, wynika z nadużyć i praktyki obrotu. W uzasadnieniu projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 1421 Sejmu IV kadencji) podano, że „Organy udzielające bonifikat nie dbają wystarczająco o zachowanie korelacji z celem, na który bonifikata zgodnie z ustawą została udzielona, co sprawia, że stają się one zbyt łatwym i pozbawionym należytej kontroli sposobem umniejszania środków publicznych" . Taki stan rzeczy w rozpoznawanej sprawie wystąpił, gdyż wtórna sprzedaż nieruchomości przyniosła przysporzenia pozwanej i została wykorzystana do wzbogacenia kosztem podmiotu publicznego. Trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10) stwierdził, że „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."

Nie stanowi również nadużycia prawa przez powódkę to, że w akcie notarialnym nabycia nieruchomości nie zawarto pouczenia pozwanej o ewentualnym obowiązku zwrotu bonifikaty.

Powódka nie była zobowiązana do informowania pozwanej o treści przepisów prawnych oraz o ich zmianach. Rzeczą stron umowy jest zapoznanie się szczegółowo z przepisami. Podkreślenia wymaga również, że pozwana zbyła lokal nabyty od powódki z bardzo dużym upustem po upływie zaledwie dwóch lat za kwotę prawie czterdziestokrotnie wyższą, niż zapłacił jej mąż. Wiedziała ona zatem, że zbyła lokal z zyskiem uzyskanym ze środków publicznych. Powódka wytaczając niniejsze powództwo kierowała się zaś należytą dbałością o należytą kontrolę nad sposobem wykorzystania funduszy publicznych.

Faktem jest, że w momencie zbycia przez stronę powodową spornego lokalu na rzecz męża pozwanej z zastosowaniem bonifikaty, nie obowiązywały jeszcze regulacje dotyczące osób bliskich, przyjęte w art. 68 ust. 2b, a wprowadzone od 22 października 2007 r. Data ich wejścia w życie nie miała jednak żadnego znaczenia dla oceny zasadności powództwa i apelacji już z tego powodu, że w dokonaniu czynności z podanej daty pozwana nie brała żadnego udziału. Powódka nie miała zatem obowiązku informowania pozwanej o treści przepisów, które w niedługim czasie weszły w życie, a które nałożyły na osoby bliskie obowiązek zwrócenia bonifikaty udzielonej darczyńcom na wykup lokali komunalnych. W dacie dokonania przez męża pozwanej darowizny prawa własności do spornego lokalu na rzecz pozwanej, wskazane uregulowanie już obowiązywało. Obowiązek zwrócenia bonifikaty przez pozwaną powstał z mocy samego prawa bez względu na to, czy w treści umowy darowizny czy też sprzedaży o jego istnieniu pozwana została o tym poinformowana.

Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej. Bez znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia pozostaje to, czy mąż pozwanej nabył przedmiotowy lokal jedynie w celu odsprzedaży go ze znacznym zyskiem, czy też uczynił to celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i rodziny.

Na rozstrzygnięcie sporu nie miała również wpływu kwestia znajomości przez pozwaną przepisów prawnych, tym bardziej, że mąż pozwanej w trakcie zeznań na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie przyznał, iż przed

podjęciem decyzji o darowaniu żonie lokalu zasięgał porady prawnej. Kwestia prawidłowości udzielonych porad pozostawała bez znaczenia w przedmiotowym postepowaniu.

Po stronie pozwanej nie wystąpiły również żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby ją do sprzedaży lokalu. Niewątpliwie mogą zaistnieć sytuacje, kiedy z powodu zdarzenia, którego nabywcy nie mogli przewidzieć w chwili zawarcia umowy, powstanie uzasadniona konieczność zbycia lokalu ze względu na potrzebę ochrony szczególnie cennych dóbr. Wydaje się, że wystąpienie w takiej sytuacji z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowiłoby czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku, o którym mówi art. 5 k.c. O takich okolicznościach nie można jednak mówić w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy. Pozwana miała zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu odkupionym od Gminy. Przyczyną sprzedaży lokalu nabytego od Gminy był zamiar sfinansowania budowy domu jednorodzinnego, a działania pozwanej oraz jej męża związane ze sprzedażą lokalu, nabytego wcześniej od powódki, były temu podporządkowane. Wbrew zarzutom apelacyjnym, ustalenie Sądu pierwszej instancji, że działania pozwanej i jej męża miały na celu uzyskanie środków na potrzeby budowy domu, zaś pierwotny nabywca S. B. dokonał wykupu lokalu od gminy już z zamiarem odsprzedaży go celem uzyskania środków na budowę domu jednorodzinnego, jak najbardziej znajduje odzwierciedlenie w zeznaniach świadka J. S. (1) oraz częściowo świadka S. B., zaś pozwana przytoczyła w apelacji zeznania ww. świadków bez odpowiedniego kontekstu i z pominięciem innych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów, na które zeznania te wskazują. Z zeznań świadka J. S. (1) wynika bowiem wprost, że K. B. i S. B. nie zamierzali mieszkać wraz z dzieckiem w wykupionym od Gminy Miasto S. lokalu, gdyż był on za mały dla ich potrzeb mieszkaniowych Mając zatem na uwadze zasady doświadczenia życiowego i logiki nie sposób przyjąć, aby mąż pozwanej, jako pierwotny nabywca, kupował mieszkanie, które z góry się okaże za małe dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego rodziny, skoro pozwana urodziła córkę trzy miesiące po zakupie mieszkania. Ponadto, na miesiąc przed porodem pozwana z mężem nabyli działkę, na której w latach 2010-11 wybudowali dom. Podkreślenia wymaga także i to, że mąż pozwanej sam przyznał w swoich zeznaniach, iż poszukiwał rozwiązania prawnego, które miałoby mu umożliwić sprzedaż lokalu nabytego od powódki bez konieczności zwrotu udzielonej mu bonifikaty, co dodatkowo potwierdza okoliczność, że K. B. i S. B. taktowali zakup lokalu mieszkalnego od Gminy jako sposób na pozyskania środków, które zostaną przeznaczone na budowę domu.

Nie można również pominąć okoliczności, że od końca 2009 roku S. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., co oznacza, że on i jego rodzina mieli możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, choćby tam nie mieszkał i choćby mieszkanie owo było obciążone dożywotnią służebnością mieszkania, albowiem jest właścicielem i nic nie stało na przeszkodzie, aby tam zamieszkiwał.

W takich okolicznościach nie sposób czynić Gminie zarzutu z tego, że korzysta ona z przyznanego przez ustawę uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku, jeśli nabywca sam nie wywiązał się z nałożonych przez ustawę obowiązków, choć nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mógłby przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

Powyższe wywody samoistnie czynią zarzuty naruszenia prawa procesowego niezasadnymi.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Okręgowego, a tym samym jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w oparciu o treść art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenia pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania odwoławczego oraz opłata od apelacji.

Leon Miroszewski Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski