

Sygn. akt V ACa 622/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Włodzimierz Gawrylczyk
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska (spr.) SA Artur Lesiak
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta B.

przeciwko P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 30 marca 2012 r., sygn. akt I C 805/11

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I.1 zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda Miasta B. kwotę 39.250,60 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych i sześćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2011r. do dnia zapłaty,

I.2 zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.162 (trzy tysiące sto sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II oddala apelację w pozostałej części;

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.862 (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt V ACa 622/12

UZASADNIENIE

Powód Miasto Gmina B. domagał się od pozwanego P. K. kwoty

76.962,23 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2012r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił powództwo. Sąd Okręgowy uznał, że okoliczności faktyczne opisane w pozwie związane z nabyciem lokalu przez babcię pozwanego, a następnie przez pozwanego i fakt późniejszego zbycia mieszkania przez pozwanego w celu zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych swojej babci i żonie, nie były sporne. Istotą sporu była interpretacja art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r. o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Sądu I instancji przepis ten należy interpretować łącznie z pozostałymi przepisami art. 68 tej ustawy i z uwzględnieniem wykładni celowościowej. Wykładnia dokonana w ten sposób daje podstawę do wnioskowania, że w przypadku zbycia lokalu na rzecz osób bliskich ulga odnosi się do osób bliskich, na rzecz których lokal został zbyty. Wskazał Sąd Okręgowy, że protokół rokowań w sprawie sprzedaży lokalu wyraźnie przewidywał, że zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie nie następuje, jeśli zbycie lokalu następuje na rzecz osób bliskich. W protokole tym nie zastrzeżono, że zwolnienie to nie będzie miało zastosowania, jeśli osoba bliska zbędzie lokal kolejnej osobie. Protokół stanowił podstawę sporządzenia aktu notarialnego i wiąże strony. Zdaniem Sądu Okręgowego stanowisko powoda, że ma w tej sytuacji możliwość nałożenia na obdarowanego obowiązku zwrotu bonifikaty stoi w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa i z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony. Uwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ze względu na powołane okoliczności, a nadto ze względu na fakt, że pierwotny nabywca lokalu - babcia pozwanego - nadal zamieszkuje z pozwanym, a celem dalszego zbycia przedmiotowego lokalu było nie osiągnięcie zysku i wzbogacenie się, lecz poprawa warunków mieszkaniowych także pierwotnego nabywcy lokalu.

Apelację od przedstawionego wyroku wniósł powód zarzucając:

naruszenie prawa materialnego - art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię w następstwie nieprawidłowego

1

uznania, że do osób bliskich, o których mowa w powołanym przepisie, należy stosować nie tylko przepis art. 68 ust. 2 ustawy, ale także art. 68 ust. 2a tej ustawy,

niewłaściwe zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy polegające na jego nieuprawnionym zastosowaniu do osób wymienionych w art. 68 ust. 2b ustawy,

naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 kc przez przyjęcie, że realizowanie przez gminę prawa podmiotowego wynikającego z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy tj. "poszukiwanie dodatkowych środków finansowych i przerwianie odpowiedzialności za zmianę interpretacji przepisów prawa na drugą stronę, zdecydowanie słabszą ekonomicznie - jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem przysługującego gminie prawa i jest jednocześnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony".

Podnosząc te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie

instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Skarżący trafnie zakwestionował dokonaną przez Sąd I instancji wykładnię art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz zastosowanie przez ten Sąd art. 68 ust. 2 pkt 5 tej ustawy do osób wymienionych w art. 68 ust. 2b ustawy, prowadzące do wniosku, że po stronie pozwanego nie powstał obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty.

W chwili nabycia przez babkę pozwanego J. K. (1) nieruchomości od powoda obowiązujące wówczas przepisy nie nakładały na osobę bliską pierwotnego nabywcy nieruchomości obowiązku zwrotu bonifikaty uzyskanej przy zakupie lokalu w sytuacji, gdy pierwotny nabywca dokonał dalszego zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Z dniem 22 października 2007r. do art. 68 wskazanej ustawy dodany został ust. 2b, który wprowadził obowiązek zwrotu przez osobę bliską bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. W ocenie Sądu Apelacyjnego, gdyby ustawodawca chciał zwolnić z obowiązku zwrotu bonifikaty osobę bliską, która zbyła nieruchomość nabytą od pierwotnego nabywcy, to w art. 68 ust. 2b ustawy zastrzegłby możliwość zastosowania nie tylko ust. 2 art. 68, lecz również ust. 2a tego przepisu, czego nie

2

uczynił (tak też SN w wyroku z dnia 14 lipca 2010r., V CSK 15/10, opubl. w LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14). Odmienne wykładnia przepisów, dokonana przez Sąd I., pozostaje w sprzeczności z literalną wykładnią art. 68 ust. 2b. Podkreślić zaś należy, że przepisy należy w pierwszym rzędzie interpretować zgodnie z ich literalnym brzmieniem i zastosowanie wykładni innej niż językowa winno nastąpić dopiero wówczas, gdy przepis nie jest jednoznaczny, co w ocenie Sądu Apelacyjnego na tle omawianego przepisu nie ma miejsca. Reasumując, art. 68 ustawy wyklądać należało zgodnie z jego literalnym brzmieniem.

Ustęp 2b art. 68 ustawy stanowi, że ust. 2 art. 68 ustawy - zobowiązujący do zwrotu kwoty równej bonifikacie - "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". Nabycie nieruchomości przez J. K. (2) w dniu 27 lutego 2007r. a zbycie nieruchomości przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej - w dniu 25 maja 2011 r. Nie ulega zatem wątpliwości, że zbycie nieruchomości przez pozwanego nastąpiło przed upływem 5 lat od pierwotnego nabycia nieruchomości tj. przez Jadwigę K. .

Podkreślić w tym miejscu należy, że wobec treści art. 68 ust. 2b ustawy bez znaczenia dla oceny obowiązku zwrotu bonifikaty jest okoliczność, że środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwany przeznaczył na zakup kolejnego mieszkania i zaspokoił tym samym ten sam cel jakemu służyło udzielenie bonifikaty pierwotnemu nabywcy nieruchomości. W tej materii literalna wykładnia art. 68 ust. 2b ustawy 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.

Odnieść się jeszcze należy do kwestii, czy przepisy znowelizowanej w dniu 22 października 2007r. ustawy należało zastosować w niniejszej sprawie, skoro umowa Jadwigi Krack z powodem została zawarta przed wejściem w życie nowelizacji, która nakłada na osobę bliską obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty, gdyż wątpliwość taka powstaje po lekturze uzasadnienia Sądu I instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego przepisy te znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie. Stosunek prawny rodzący obowiązek zwrotu bonifikaty przez osobę bliską, która nie była stroną umowy nabycia nieruchomości od gminy, powstaje

3

w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu. Jeśli takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, to do oceny skutków zdarzenia, jakim jest zbycie nieruchomości przez osobę bliską, należy stosować przepisy tej ustawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 131/09).

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, że po stronie pozwanego powstał obowiązek zwrotu powodowi kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Pozwany domagał się oddalenia powództwa powołując się na sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności sprawy uzasadniają częściowe oddalenie powództwa na tej podstawie. Wprawdzie, jak już wyżej wspomniano, przeznaczenie pieniędzy uzyskanych ze zbycia lokalu na potrzeby mieszkaniowe nie ma znaczenia dla samego powstania obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdaniem Sądu odwoławczego może mieć jednak znaczenie dla oceny zasadności żądania udzielonej bonifikaty w kontekście zasad współżycia społecznego. Z aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 2011 r. wynika, że pozwany wpłacił zbywcy lokalu znajdującego się przy ul.(...) kwotę 70.000 zł (v. akt notarialny z dnia 22.06.2011 r. k. 41-43). Zważając na bliskość dat tej umowy i umowy zbycia lokalu pierwotnie nabytego przez J. K. (1) Sąd Apelacyjny przyjął, że kwota 70.000 zł, wpłacona przez pozwanego na zakup kolejnego lokalu, stanowi część kwoty 143.000 zł uzyskanej ze sprzedaży lokalu dokonanej w dniu 25 maja 2011 r. Najistotniejsze jest przy tym to, że na skutek zbycia lokalu pierwotnie nabytego przez J. K. (1) pozwany zdecydowanie poprawił warunki mieszkaniowe jego rodziny, w tym także J. K. (1), która będzie mieszkać tam bezterminowo. Podkreślić bowiem należy, że lokal przy ul. (...), którego powierzchnia wynosiła 35m², składający się z jednego pokoju i zabudowanej wnęki, kuchni i dwóch przedpokojów nie zapewniał godziwych warunków zamieszkania trzem osobom tj. pozwanemu, jego żonie i babci. J. K. (1) zajmowała w nim pokój przechodni, a pozwany z żoną wnękę. Nabyty za część środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) lokal przy ul.(...) ma powierzchnię ponad 60m² i składa się m.in. z trzech pokoi, z których jeden został oddany do dyspozycji J. K. (1). Nie budzi zatem wątpliwości, że sprzedaż lokalu przy ul. (...) i kupno mieszkania przy ul. (...) zapewniły ww. osobom godne warunki życia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na przyjęcie stanowiska, że pozwany winien zwrócić powodowi część bonifikaty wpływa również istotnie sytuacja życiowa J. K. (1), która

4

jest osobą w podeszłym wieku (ma 77 lat) i choruje. W świetle tej sytuacji należy

usprawiedliwić kroki podjęte przez pozwanego mające na celu jak najszybsze poprawienie warunków życia J. K. (1), mimo że zostały podjęte z naruszeniem art. 68 ustawy. Nadmienić przy tym należy, że pozwany zbył nieruchomości w ostatnim roku biegu terminu, a przed sprzedażą lokalu na podstawie różnych źródeł starał się wyjaśnić kwestię dopuszczalności zbycia lokalu bez konsekwencji w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdecydował się na sprzedaż, ponieważ uzyskał informację, że ten obowiązek nie powstanie.

Reasumując, motywacja pozwanego połączona z przekonaniem o możliwości zbycia lokalu oraz skutki zbycia są okolicznościami nakazującymi złagodzić rygory wynikające z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny stwierdził, że żądanie zasądzenia całej równowartości udzielonej bonifikaty nie zasługiwało na uwzględnienie. Ze względu na fakt, że kwota 70.000 zł, przeznaczona na zakup nowego mieszkania, stanowi 49% kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu darowanego pozwanemu przez J. K. (1), to zdaniem Sądu odwoławczego pozwany powinien zwrócić powodowi 51% żądanej w pozwie kwoty, gdyż w tym zakresie pozwany nie wykorzystał pieniędzy ze sprzedaży lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w punkcie I wyroku, uwzględniając częściowo apelację powoda i zasądzając od pozwanego na jego rzecz kwotę 39.250,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 201 r., którą w pozostałym zakresie na mocy art. 385 kpc oddalił w punkcie II.

W konsekwencji zmiany zaskarżonego wyroku zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, o których Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I ppkt 2 stosownie do art. 100 kpc mając na uwadze, że żądanie powoda zostało uwzględnione w części.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie wyrażonej w art. 100 kpc zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów (pkt III).