

Sygn. akt V ACa 91/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w G. – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SO del. Teresa Karczyńska - Szumilas
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w G. na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko J. Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 12 września 2014 r. sygn. akt I C 873/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. na rzecz radcy prawnego J. R. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych, powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt I C 873/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. Ś. kwoty 86 637.97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.11. (...). tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez powódkę od ceny nabycia lokalu mieszkalnego oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwany na podstawie umowy z dnia 4 listopada 2005r. nabył od powódki lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i takim samym udziałem w częściach wspólnych posadowionego na tej działce gruntu budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy (...)w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powódka podała, że wartość przedmiotowego lokalu ustalono na kwotę 93 841 zł i przy sprzedaży udzielono 90% bonifikaty na podstawie uchwały Rady Miasta G. (...) z dnia 30.04.2004r., która wyniosła 84 456,90 zł. Powódka podała, że pozwany w dniu 15 maja 2009r. zbył lokal na rzecz G. B. oraz K. B., nie będących dla pozwanego osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. za cenę 300.000 zł, a nadto w dniu 23 czerwca 2006r. nabył niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w L. za cenę 35.000 zł. Zdaniem powódki przeznaczenie przez pozwanego środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą przed upływem 5 letniego terminu od nabycia, na spłatę kredytów bankowych i wniesienie budynku mieszkalnego, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Powódka podała, że dochodzona kwota stanowi równowartość bonifikaty zwaloryzowanej zgodnie z art. 227 u.g.n. w okresie od grudnia 2005r. do września 2010r.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. S. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że uzyskane ze sprzedaży lokalu środki w całości przeznaczył i wykorzystał na nabycie działki budowlanej w miejscowości L. na kwotę 35 000 zł oraz koszty notarialne w wysokości 35 638 zł, na której nieruchomości wybudował budynek mieszkalny, w którym zamieszkał wraz z rodziną niezwłocznie po jego wybudowaniu. Zdaniem pozwanego kupno działki i budowa domu spełniło cel ustawodawcy z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., gdyż środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w całości przeznaczył na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Wyrokiem z dnia 12 września 2014 r. Sąd Okręgowy w B. uwzględnił powództwo w całości następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

Pozwany na podstawie umowy z dnia 4 listopada 2005r. nabył od powódki lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i takim samym udziałem w częściach wspólnych posadowionego na tej działce gruntu budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy (...) w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wartość przedmiotowego lokalu ustalono na kwotę 93 841 zł i przy sprzedaży udzielono pozwanemu na podstawie uchwały Rady Miasta G. (...)z dnia 30.04.2004r. 90% bonifikaty, która wyniosła 84 456,90 zł. Przed podpisaniem umowy pozwany został poinformowany przez notariusza o skutkach wynikających z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany w dniu 15 maja 2009r. zawarł z K. B. i G. B. umowę sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia od pozwanej za kwotę 300 000 zł.

Powódka wezwała pozwanego do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania tj. od dnia 21 października 2010r.

Pozwany wraz z żoną w dniu 23 czerwca 2006r. nabył własność niezabudowanej nieruchomości rolnej w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a następnie rozpoczął budowę domu, w którym wraz z rodziną zamieszkał. Środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu przeznaczył na spłatę kredytów zaciągniętych na zakup działki i budowę domu.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powyższy stan faktyczny był bezsporny, a spór dotyczył interpretacji treści art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014.518 j.t.).

Pozwany na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nabył od powódki lokal mieszkalny z 90% bonifikatą w wysokości 84 456,90 zł. Podczas podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego, pozwany został pouczone o skutkach wynikających ze sprzedaży przedmiotowego lokalu przed upływem 5 lat od daty jego nabycia.

W niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., który stanowi, że nabywca który zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia nabycia nie jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, albowiem pozwany nie przeznaczył środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu zgodnie z dyspozycją powyższego artykułu. Pozwany już bowiem w 2006r. tj. 3 lata przed sprzedażą lokalu kupił nieruchomość rolną, na której rozpoczął budowę domu, a środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczył na spłatę kredytów zaciągniętych w związku z zakupem nieruchomości gruntowej oraz budową domu. Powyższe przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. i tym samym pozwany nie jest zwolniony od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Bezsprzeczne jest bowiem, że pozwany nabył działkę przed sprzedażą lokalu mieszkalnego. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na nakłady związane z wykończeniem (bądź modernizacją czy remontem) domu budowanego na działce nabytej wcześniej, tj. przed sprzedażą tego mieszkania, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. (vide; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 października 2013r. I ACa 507/13, Lex nr 1391947). Ponadto w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie mieści się również przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na spłatę kredytów zaciągniętych na budowę domu. Sąd w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 30 marca 2012r. III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116, Lex nr 1128321, iż nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Sąd Najwyższy w powyższej uchwale wskazał, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie - na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu - środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b u.g.n., zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Stanowisko takie przyjmowane jest również w nauce prawa, przy czym wyraża się zapatrywanie, że przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w razie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, ale nie na koszty kredytu bankowego. Podkreśla się, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu oraz że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem przywilej nabycia lokalu z bonifikatą zmierza do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, dzięki czemu najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabycie lokalu z bonifikatą jest zaspokojeniem tych potrzeb i - choć nie ma zakazu sprzedaży pozyskanego lokalu - nie jest uzasadnione, by zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie również nie znajduje zastosowanie art. 5 k.c. na który powołuje się pozwany. Zgodnie bowiem z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem 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 współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex nr 964496, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r. I ACa 1443/12, Lex nr 1316307). W niniejszej sprawie po stronie pozwanego nie wystąpiły żadne nadzwyczajne okoliczności, które pozwoliłyby uznać żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Bezsprzeczne jest, iż pozwany nabył lokal mieszkalny za cenę 9 384.10 zł, a sprzedając go uzyskał kwotę 300 000 zł, a zatem zbył go ze znacznym zyskiem. W ocenie Sądu nie zaszyły również okoliczności wskazujące by pozwany znalazł się w sytuacji bez wyjścia. Pozwany zbył wykupiony lokal mając pełną świadomość, jakie są tego konsekwencje prawne, gdyż o skutkach zbycia lokalu przed upływem 5 lat od nabycia został poinformowany przez notariusza przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Pozwany budował dom przez dłuższy czas i sprzedał lokal mieszkalny dopiero w maju 2009 r. i jak twierdzi przeznaczył środki z jego sprzedaży na spłatę kredytów. W ocenie Sądu wskazywana przez pozwanego jego choroba nie ma związku z koniecznością sprzedaży lokalu, albowiem środki z jego sprzedaży pozwany nie przeznaczył na leczenie a na spłatę kredytów. Zdaniem Sądu nie było przeszkód by pozwany sprzedał lokal po okresie 5 lat od daty jego nabycia.

Wobec powyższego, z uwagi na brak podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. Sąd na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 86 637,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 listopada 2010 r. tj. od dnia następnego po upływie terminu zwrotu kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie określonej w wezwaniu do zapłaty doręzonego pozwanemu dnia 21 października 2010 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7 949 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą kwotę składa się uiszczona przez powoda opłata w wysokości 4 332 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3 617 zł.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany, który zarzucił naruszenie: art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że przeznaczenie przez pozwanego kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości oraz budowę budynku mieszkalnego nie zwalnia pozwanego od obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że pozwany nie wykazał szczególnych okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 5 k.c. Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia Sądu I instancji dokonane w sprawie oraz wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski, czyniąc z nich integralną część swoich ustaleń.

Jako chybiony ocenić należy zarzut apelacji naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518). Zgodnie z tym przepisem prawa nie stosuje się przepisu ust. 2 tej ustawy przewidującego obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży nieruchomości, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwany nie wykazał bowiem wiarygodnymi dowodami by środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od powódki wydatkował w sposób określony w tym przepisie prawa. Wbrew odmiennym

twierdzeniom apelacji stwierdzić należy, iż trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że zarówno nabycie przez pozwanego nieruchomości rolnej, na której rozpoczął budowę domu, w okresie prawie 3 lat przed sprzedażą lokalu mieszkalnego nabytego od powódki, jak też spłata kredytów zaciągniętych w związku z zakupem tej nieruchomości i budową domu nie wyczerpują dyspozycji tego przepisu, stąd nie zwalniają pozwanego z obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy nabywaniu lokalu od powódki.

Bezzasadnym jest również zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 5 k.c., jak też art. 233 § 1 k.p.c. wskutek uznania, że pozwany nie wykazał szczególnych okoliczności uzasadniających zastosowanie tego przepisu prawa. W tym zakresie zgodzić się należy z Sądem I instancji, że pozwany zbywając lokal mieszkalny uprzednio nabyty od powódki z 90% bonifikatą miał pełną świadomość konsekwencji prawnych swego postępowania, będąc poinformowany przez notariusza przy nabywaniu lokalu o skutkach jego zbycia przed upływem 5 lat od nabycia. Mimo tego pozwany zbył lokal mieszkalny nabyty od powódki z ponad 30 krotnym zyskiem, uprzednio nabywając działkę budowlaną, na której realizował budowę domu, w którym następnie zamieszkał. W tych okolicznościach zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowo uznał Sąd Okręgowy że pozwany sam postępując wbrew zasadom współżycia społecznego nie może skutecznie zarzucać ich naruszenia powódce domagającej się zwrotu udzielonej bonifikaty, w tym również powołując się na swój zły stan zdrowia, który jak wynika z karty informacyjnej leczenia szpitalnego (k-74) był mu znany już od 1999 r, a zatem na wiele lat przed nabyciem lokalu mieszkalnego od powódki.

Z powyższych względów uznając zarzuty apelacji pozwanego za niezasadne Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.