

Sygn. akt I ACa 899/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki
Sędziowie:	SSA Mariola Głowacka SSA Bogdan Wysocki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **S. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 lutego 2011 r., sygn. akt I C 131/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 9.402 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

M. Głowacka M. Górecki B. Wysocki

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem z 24 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo Miasta P. przeciwko S. W. o zapłatę 80.032,34 zł z ustawowymi odsetkami od 17 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty (punkt 1) oraz orzekł o kosztach procesu przyznając z tego tytułu pozwanemu od powoda 3.617 zł .**

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że powód Miasto P. zawarł w dniu 12 października 2006 r. z rodzicami pozwanego P. W. i K. W. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 57,8 m<sup>(2)</sup>, położonego w P. przy ul. (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali

oraz oddał im w użytkowanie wieczyste wynoszący (...) części udział w nieruchomości zapisanej w KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu. Strony określiły w umowie, że lokal zostaje sprzedany za cenę 15.177,13 zł, ustaloną po uwzględnieniu bonifikaty, która ostatecznie była równa kwocie 71.117,87 zł, natomiast cenę udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu ustalono, po uwzględnieniu bonifikaty, na kwotę 829,95 zł. Kupujący w § 6 umowy zobowiązali się, stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy, zwrócić powodowi kwotę 75.006,88 zł, równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania w tym okresie lokalu na inne cele niż mieszkalne.

P. W. i K. W. umową darowizny z dnia 22 lutego 2007 r. zbyli przedmiotowy lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego swojemu synowi - pozwanemu S. W..

Z kolei pozwany zawarł w dniu 30 września 2008 r. umowę sprzedaży, na mocy której zbył przedmiotowy lokal wraz z prawami przynależnymi J. S. za cenę 220.000 zł.

Pismem z 26 maja 2009 r., doręczonym pozwanemu 27 maja 2009 r., powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni od doręczenia wezwania kwoty 80.032,34 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Pozwany nie ustosunkował się do wezwania, w związku z czym powód przeniósł spór na drogę sądową.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu.

Powód wyodrębnił własność przedmiotowego lokalu oraz zbył go na rzecz rodziców pozwanego w październiku 2006 r., a więc do stosunków prawnych na tym tle powstałych winien mieć zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 r., nadanym ustawą nowelizacyjną z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Zgodnie z jego treścią jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Jednocześnie w ust. 2a zastrzeżono, iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Według utrwalonej już linii orzeczniczej Sądu Najwyższego obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie spoczywa jedynie na tym nabywcy nieruchomości, który uścił sprzedawcy cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę. Powód sprzedał rodzicom pozwanego przedmiotowy lokal 12 października 2006 r., a więc zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. od tego momentu liczył się 5-letni termin, w którym nabywcy nie mogli zbyć własności lokalu na rzecz osoby trzeciej bez narażenia się na konieczność zwrotu udzielonej im bonifikaty na zakup lokalu. Sankcja w tej postaci nie dotyczyła jednak zbycia na rzecz osoby bliskiej. P. W. i K. W. podarowali przedmiotowy lokal pozwanemu 22 lutego 2007 r., jednakże czynność ta nie wywołała skutków przewidzianych w art. 68 ust. 2 u.g.n., z uwagi na bezsporny fakt, że pozwany był ich synem, a więc osobą bliską w rozumieniu art. 68 ust. 2a. Tylko czynność zbycia dokonana przez pierwotnego nabywcę lokalu mieszkalnego od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, mogła być obwarowana sankcją zwrotu bonifikaty. Natomiast pozwany jako wtórny nabywca nieruchomości nie był w żaden sposób ograniczony w możliwości obrotu przedmiotowym lokalem, dlatego też zawarta przez niego 30 września 2008 r. umowa sprzedaży lokalu, choć doszła do skutku w terminie 5 lat od pierwotnej umowy zbycia przez powoda lokalu jego rodzicom, nie mogła aktualizować zobowiązania do zapłaty równowartości bonifikaty.

Nie zmienia powyższego fakt, że w wyniku nowelizacji art. 68 z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) dodano do niego ust. 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Z uwagi bowiem na to, że wskazana ustawa nowelizacyjna z 2007 r. nie zawierała przepisów przejściowych, 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.

Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie pierwotna umowa sprzedaży lokalu przez powodowe Miasto rodzicom pozwanego zawarta została w dniu 10 lutego 2005 r., a więc pod rządami art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r., również zasady ustalające obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty określał art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 października 2007 r.

**Powyższy wyrok zaskarżył apelacją powód**, który powołując się na naruszenie prawa materialnego w postaci art. 68 ust.2 i 2b. ustawy o gospodarce nieruchomościami wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniami pozwu ewentualnie o uchylenie tegoż wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu w ten sposób, że zasądził na rzecz Miasta P. od S. W. kwotę 80.032,34 zł z tytułu zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.** Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Sąd Apelacyjny podzielił wprawdzie pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy, że w dacie nabycia przedmiotowego lokalu art. 68 u.g.n. nie przewidywał obowiązku zwrotu bonifikaty przez osobę bliską, która po nabyciu nieruchomości od tzw. pierwotnego nabywcy zbyła nieruchomość przed upływem terminu określonego w ustępie drugim ale uznał, że wobec zmiany stanu prawnego od dnia 22 października 2007 r. wskutek dodania w artykule 68 ustępu 2b, pozwany jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty. Przepis ten stanowi, że do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny na inne cele, niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia stosuje się art. 68 ust. 2 ustawy, który z kolei nakłada na zbywcę obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Skoro zbycie lokalu przez pozwanego nastąpiło przed pływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia, zostały spełnione przesłanki żądania przez powoda zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Sąd Apelacyjny wskazał również, że aczkolwiek do umowy zawartej przez powoda z rodzicami pozwanego mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie jej zawierania, to wynikający z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b u.g.n. obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi zobowiązanie wynikające z ustawy. Po spełnieniu się przesłanek określonych w w/w przepisach powstaje z mocy prawa, z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością, po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie.

**W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt. 1 k.p.c.) pozwany** zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. przez błędną wykładnię oraz naruszenie art. 2, 7, 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez wkroczenie władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej poprzez dokonanie nieuprawnionej rozszerzającej wykładni art. 68 ust. 2b u.g.n. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu.

**Sąd Najwyższy w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.** Sąd Najwyższy wskazał, że w stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 września 2004 r. artykuł 68 ust. 2 i 2a u.g.n. wprowadził obowiązek żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie przez właściwy organ w wypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę przed upływem określonego czasu z tym, że zasada ta nie miała zastosowania w wypadku zbycia nieruchomości przez pierwotnego nabywcę osobie bliskiej. Wskutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie od dnia 22 października 2007 r. (dalej ustawa nowelizująca) dodany został m. in. przepis ustępu 2b stanowiący, że przepis ustępu 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Nie ulega zatem wątpliwości, że w stanie prawnym obowiązującym do dnia 22 października 2007 r. osoba bliska, która nabyła nieruchomość od pierwotnego

nabywcy, nie miała obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie, niezależnie od daty dalszego zbycia nieruchomości (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, publ. OSNC - ZD 2009, nr A, poz. 07). Wylania się zatem problem, czy art. 68 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą ma zastosowanie tylko w wypadku, gdy osoba bliska nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy i zbyła ją po dacie wejścia w życie tej ustawy, czy ma zastosowanie także do przypadków nabycia nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i jej zbycia po tej dacie.

Na gruncie stanu prawnego obowiązującego po nowelizacji Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118) przyjął, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Wskazał, że obowiązek zwrotu nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a. Konsekwencją jest wygaśnięcie, wskutek spełnienia świadczeń stron, stosunku powstałego w wyniku umowy sprzedaży nieruchomości pierwotnemu nabywcy, natomiast odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu, powstaje w chwili dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską bez zachowania warunków określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Pogląd ten został zaakceptowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10 oraz postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10 /niepubl. W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy rozważając kwestie intertemporalne związane z wprowadzeniem ustawą nowelizującą w art. 68 ust. 2a pkt 5 wykluczył w nowym stanie prawnym możliwość powiązania obowiązku zwrotu z chwilą pierwotnego nabycia nieruchomości i wskazał na powstanie stosunku obligacyjnego w dacie zbycia nieruchomości przez osobę bliską. W uwzględnieniu powyższej linii orzecznictwa został także wyrażony pogląd, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie przez pierwszego nabywcę jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty oraz zbycie nieruchomości przed upływem terminów określonych w ustawie. Do oceny skutków prawnych złożonego zdarzenia prawnego należy stosować ustawę obowiązującą w chwili, gdy zdarzył się ostatni fakt należący do stanu faktycznego danego zdarzenia chyba, że któryś z elementów na nie się składających ma donioślejsze znaczenie. Ponieważ istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty, zdarzenie aktualizujące obowiązek jej zwrotu jest mu podporządkowane jako zdarzeniu głównemu. Na właścicielu ciąży zatem obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w chwili, w której miał obowiązek liczenia się z istnieniem ograniczeń tj. w chwili nabycia. Konkluzją rozważań było stwierdzenie, że o zakresie uprawnień i obowiązków spadkobiercy pierwszego nabywcy w stosunku do sprzedającego decyduje ich stan z chwili otwarcia spadku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011/7-8/82). W świetle powyższego należy przyjąć, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości nabywcy pierwotnemu, a następnie osobie bliskiej i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Nadto obowiązek ten jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty pierwszemu nabywcy, zbycie nieruchomości osobie bliskiej oraz zbycie nieruchomości przez osobę bliską przed upływem terminów określonych w ustawie. Niewątpliwie zdarzenie aktualizujące obowiązek zwrotu jest podporządkowane zdarzeniu wcześniejszemu, czyli nabyciu nieruchomości przez osobę bliską, bowiem może ono zaistnieć wyłącznie wtedy, gdy nabycie to dotyczy nieruchomości obciążonej obowiązkiem zwrotu kwoty równej bonifikacie. Stąd do oceny skutków prawnych tego złożonego zdarzenia prawnego nie należy stosować ustawy, która obowiązywała w dacie zajścia ostatniego elementu na nie się składającego, a ustawę pod rządami której nastąpił fakt o donioślejszym znaczeniu. Mieć należy również na uwadze, że osoba bliska nabywająca nieruchomość w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nabywała ją bez hipotetycznego obowiązku zwrotu bonifikaty, bowiem zbycie w jakimkolwiek terminie od daty pierwotnego nabycia nie rodziło takiego obowiązku. Osoba bliska nabywała zatem nieruchomość bez pośredniego ograniczenia prawem rozporządzania nieruchomością. Przepis art. 68 u.g.n. z uwagi na przynależność do dziedziny prawa administracyjnego, charakter regulacji ograniczającej prawo własności, jak również konieczność zachowania priorytetu wykładni gramatycznej, musi być wykładany ściśle i nie może być interpretowany rozszerzająco. Ustęp 2 stanowi, że nabywca nieruchomości ma obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli dokona zbycia nieruchomości, przed terminem określonym ustawowo.

Zgodnie ze znowelizowanym ustępem 2a pkt 1 powyższego przepisu nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ustępu 2b. Przepis ustępu 2b stanowi natomiast, że ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osób bliskich, które zbyły nieruchomość przed terminem określonym w ustawie. Wykładnia gramatyczna ustępu 2b, a zwłaszcza sformułowanie „z zastrzeżeniem ustępu 2b” wskazuje, że obowiązek zwrotu bonifikaty objął te osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal mieszkalny) po nowelizacji. Ustawodawca bowiem połączył fakt zbycia nieruchomości osobie bliskiej z obowiązkiem zwrotu w przypadku spełnienia przesłanek ustawowych. To rozwiązanie koresponduje zarówno z wyżej przytoczonymi rozważaniami odnośnie charakteru prawnego zdarzenia w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty, jak również z zasadą ochrony nabytego prawa, a więc m.in. swobody dalszego rozporządzania przedmiotem własności. W konsekwencji uznać należało, że wobec nabycia przez osobę bliską prawa własności nieruchomości o określonej treści, bez ograniczenia prawa rozporządzania tym prawem, przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nie ciąży na niej obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy w przypadku zbycia nieruchomości po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Tym samym obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 pkt 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomość i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007 r.

### **Sąd Apelacyjny po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i nie są kwestionowane w apelacji.

Stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje te ustalenia za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Jedynym spornym zagadnieniem w sprawie był problem natury stricte prawnej, a mianowicie, czy ustalony stan faktyczny podpada pod hipotezę przepisu art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U., nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: „*ugn*”), obowiązującego od dnia 22 października 2007r, a wprowadzonego ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U., nr 173, poz. 1218).

Obejmował on, przewidzianym w art. 68 ust. 2 *ugn*, obowiązkiem zwrotu bonifikaty, uzyskanej na podstawie art. 68 ust. 1 *ugn*, obok bezpośredniego nabywcy lokalu mieszkalnego, również osoby bliskie nabywcy, które zbyły lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od pierwotnego nabycia.

Poza sporem jest, iż pozwany jest osobą bliską w stosunku do pierwotnych nabywców (jego rodziców małżonków K. i P. W.).

Nie jest też sporne, iż pozwany nabył własność lokalu przed wejściem w życie przepisu art. 68 ust. 2b *ugn*.

W ówczesnym stanie prawnym nie miałby on obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 *ugn*., niezależnie od daty dalszego zbycia lokalu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008r w spr. III CZP 130/07, OSNC, z. 10 z 2008r, poz. 108).

Z kolei zbycie przez pozwanego lokalu nastąpiło już w czasie obowiązywania przepisu art. 68 ust. 2b *ugn*, nakładającego taki obowiązek również na osobę bliską pierwotnemu nabywcy, będącą wtórnym nabywcą lokalu, który następnie, przed upływem 5 lat od pierwotnego nabycia, zostaje zbyty na rzecz kolejnej osoby.

W sprawie podlegał zatem ocenie jurydycznej stan faktyczny o charakterze złożonym, którego poszczególne elementy realizowały się w różnym stanie prawnym.

W sytuacji, gdy ustawa zmieniająca, tak jak w/w ustawa z 24 sierpnia 2007r, nie zawiera przepisów intertemporalnych, zasadą jest przyjęcie jako podstawy rozstrzygnięcia stanu prawnego aktualnego w dacie ostatniego elementu złożonego stanu faktycznego, chyba, że inny element tego stanu faktycznego ma donioślejsze znaczenie prawne.

W przypadkach takich, jak w rozpoznawanej sprawie, donioślejsze znaczenie ma fakt nabycia przez osobę bliską nieruchomości (lokalu).

Moment ten jest bowiem decydujący dla oceny zakresu praw i obowiązków nabywcy, w szczególności związanych z ograniczeniami prawa własności, w zakresie możliwości swobodnego dysponowania tym prawem.

Właściciela, nabywającego prawo własności w określonym stanie prawnym, nie powinny obejmować ograniczenia w dysponowaniu jego prawem, wprowadzone już po nabyciu własności.

Z tego wynika, że pozwanego nie dotyczy obowiązek zwrotu bonifikaty, wynikający z przepisów art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 ugn.

Taka wykładnia w/w przepisów została też dokonana w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r w spr. II CSK 462/11, wydanego na skutek skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 maja 2011r.

Wykładnia ta wiąże sąd odwoławczy rozpoznający ponownie apelację, z uwagi na treść art. 398<sup>20</sup> zd. 1 kpc.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, obejmujących opłatę od skargi kasacyjnej (4002 zł) oraz wynagrodzenie adwokackie (2 x 2.700 zł) orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 13 ust. 1 pkt. 2) oraz ust. 4 pkt.2) w zw. z § 6 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

***/-/ B. Wysocki /-/ M. Górecki /-/ M. Głowacka***