

Sygn. akt I ACa 888/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Daczyński
Sędziowie:	SA Małgorzata Gulczyńska SA Piotr Górecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **M. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 4 marca 2013 r., sygn. akt I C 3202/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **powództwo oddala,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3. 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,**

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6.798 zł tytułem zwrotu kosztów

postępowania apelacyjnego.

SSA M. Gulczyńska SSA A. Daczyński SSA P. Górecki

Sygn. akt IACa 888/13

UZASADNIENIE

Powód Miasto P. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. C. kwoty 81.951,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 września 2011r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

W dniu 16 grudnia 2011r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty o treści zgodnej z żądaniem pozwu (sygn. akt INc 427/11).

Sprzeciw od tego nakazu wniosła pozwana domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uwzględnił powództwo zasadzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 81.951,45 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 września 2001 r. wraz z kosztami postępowania (sygn. akt IC 3202/12).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza M. K. (rep. (...)) z dnia 19 kwietnia 2005 r. Miasto P. zawarło z C. Ś. i S. Ś. umowę na podstawie której ustanowiło odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującym się w budynku położonym przy ulicy (...) w P. i dokonało sprzedaży tego lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem wynoszącym (...) części w budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udział (...) części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...).

Strony umowy wartość przedmiotu sprzedaży ustaliły na kwotę 78.592,00 zł, z czego cena lokalu bez ceny udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 74.031 zł.

W związku z udzielonymi przez Miasto P. bonifikatami, cena sprzedaży wynosiła 7.403,10 zł.

W § 7 umowy jej strony zastrzegły, że w przypadku zbycia lokalu lub wykorzystania na inne cele niż mieszkalne przez nabywców przed upływem 5 lat od jego nabycia, stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia (...) o gospodarce nieruchomościami, kupujący zobowiązują się do zwrotu na rzecz Miasta P. kwoty 71.635,88 zł równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Zwrot bonifikaty nie miał nastąpić, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej.

W dniu 9 lutego 2011 r. C. Ś. i S. Ś. zawarli w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza I. W. (rep. (...)), umowę darowizny na podstawie której, przenieśli własność nabytego wcześniej lokalu mieszkalnego wraz z związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz swojej córki - pozwanej M. C..

W dniu 8 marca 2010 r. pozwana zawarła, w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza I. W. (rep. (...)) umowę darowizny, na podstawie której przeniosła własność lokalu mieszkalnego wraz z związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz swojego syna - R. C..

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011r. powód wezwał pozwaną, na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia (...) o gospodarce nieruchomościami, do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania pisma kwoty 81.951,45 zł równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 19 sierpnia 2011 r. Ponowne wezwanie do zapłaty ww. kwoty w terminie 7 dni od doręczenia pisma, zostało pozwanej doręczone w dniu 28 października 2011 r.

Sąd Okręgowy w dalszej części uzasadnienia swojego wyroku zaakcentował, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami regulujące problematykę udzielania bonifikaty (art. 68 u.g.n.) były wielokrotnie nowelizowane. Dokonując oceny prawnej sąd ten stanął na stanowisku, że wobec pozwanej „zrealizowały się przesłanki jej odpowiedzialności na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.” Z tego też względu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Apelacje od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżonemu wyrokowi autor odwołania zarzucił:

1) „naruszenie prawa materialnego, w postaci art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej: u.g.n.), polegające na błędnym zastosowaniu powyższych przepisów

poprzez uznanie, iż obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie obciąża osobę bliską która nabyła nieruchomości przed wejściem w życie ustawy z dnia 24. sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r, nr 73, poz. 1218; zwanej dalej „ustawą o zmianie u.g.n.”)

2) „naruszenie prawa materialnego, w postaci art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n., polegające na błędnej wykładni wskazanych przepisów i uznaniu, iż pozwana ma obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty, mimo iż pozwana - nawet jako dalszy nabywca nieruchomości - zbywając przedmiotową nieruchomość na rzecz osoby bliskiej i to pod tytułem darmym, nie jest obowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie”,

3) „naruszenie przepisów postępowania, w postaci art. 328 § 1 k.p.c, mające wpływ na treść orzeczenia i uniemożliwiające jego kontrolę instancyjną, a polegające na zaniechaniu wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na czym oparł się Sąd ustalając wysokość zasądzzonego roszczenia”,

4) „naruszenie przepisów postępowania, w postaci art. 328 § 1 k.p.c, mające wpływ na treść orzeczenia i uniemożliwiające jego kontrolę instancyjną, a polegające na zaniechaniu wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na czym oparł się Sąd ustalając, że w niniejszej sprawie nie ma podstaw do zastosowania art. 5 k.c. (...)”,

5) „naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. polegające na nieprawidłowym zastosowaniu wskazanego przepisu i uznaniu, iż żądanie przez powoda zwrotu bonifikaty od pozwanej nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego (...)”.

Wskazując na powyższe zarzuty autor apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu w kwocie 2.700 zł.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 269 - odpowiedz na apelację).

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne sądu I instancji, jednakże dokonał odmiennej jego oceny prawnej.

Przepis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami był wiele razy zmieniany i to często w sposób niespójny, co przy braku przepisów przejściowych było i jest źródłem wielu wątpliwości przy dokonywaniu jego wykładni. Z uwagi na daty nabycia i późniejszego zbywania nieruchomości objętej przedmiotowym sporem, istotne znaczenia ma wykładnia zmian art. 68 u.n.g. dokonana w roku 2007.

W stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 września 2004 r. art. 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 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. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) 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 i to 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, OSNC - ZD 2009, nr A, poz. 7). Istotnym problemem na tle stosowania tych przepisów było to, czy art.

68 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą ma zastosowanie tylko w wypadku, gdy osoba bliska nabyła nieruchomości 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 ustawy. 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. W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy rozważając kwestie intertemporalne związane z wprowadzeniem ustawą nowelizującą w art. 68 ust. 2a punktu 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. W rezultacie obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n. obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomości i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (wyrok SN z dn. 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11, LEX nr 1231478). Pogląd ten został zaakceptowany również w uchwale Sądu Najwyższego z 2013 r. w której wyrażono stanowisko, że „Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r.” (uchwała SN z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, LEX 1326994).

W przedmiotowej sprawie było bezsporne, że C. i S. Ś. w dniu 19 kwietnia 2005 r. nabyli od Miasta P. lokal mieszkalny przy udzieleniu im bonifikaty cenowej. Lokat ten następnie darowali w dniu (...) córce (pозwana). Ta z kolei darowała w dniu 8 marca 2010 r. tenże lokal swojemu synowi R. C., który przedmiotowy lokal sprzedał w dniu 22 kwietnia 2010 r. (k. 56).

Wynikało więc z powyższych ustaleń jednoznacznie, że pozwana jako osoba bliska pierwotnym nabywcom nabyła od nich lokal mieszkalny przed datą wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. przed 21 października 2007 r. Darowała tenże lokal swojemu synowi jednakże już po wejściu w życie tych przepisów. Konsekwentnie przyjąć więc należało, że pozwana byłaby zobowiązana do zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej pierwotnym nabywcom bonifikaty, gdyby nabyła i zbyła lokal mieszkalny po dniu 21 października 2007 r. W przedmiotowej sprawie sytuacja taka bezsprzecznie nie wystąpiła.

W konsekwencji zasadny okazał się zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo zasadzając zarazem od powoda na rzecz pozwanej 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz opłata skarbową w wysokości 17 zł (art. 386 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

W pkt II sąd apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej 6.798 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Na koszty te składa się zwrot opłaty od apelacji (4.098 zł) i koszty udziału w postępowaniu odwoławczym pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 2.700 zł (§ 6 pkt 6, § 12 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

P. Górecki A. Daczyński M. Gulczyńska