

Sygn. akt I ACa 241/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Dorota Markiewicz (spr.)

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: ref. staż. Piotr Czyżewski

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt I C 332/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od K. K. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 241/14

UZASADNIENIE

Powód (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanej K. K. kwoty 444.817 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 września 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty mieszkaniowej po jej waloryzacji.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 22 lutego 2013 r. powództwo zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Powołała się na informacje udzielone jej przez pracowników powoda oraz notariusza, wedle których jako obdarowana prawem własności lokalu nabytego wraz z bonifikatą ma prawo dokonać jego sprzedaży w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, bez obowiązku zwrotu tejże bonifikaty, wskazując, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa.

Wyrokiem z dnia 26 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 30 maja 2008 r., zawartą w formie aktu notarialnego pomiędzy powodem a A. K., ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Na jej mocy A. K. sprzedano ten

lokal wraz z udziałem wynoszącym 434/10.000 wspólnych części budynku i jego urządzeń oraz oddano w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 434/10.000 części działki tego gruntu. Cenę lokalu ustalono na kwotę 438.116 zł, przy czym A. K. została udzielona 90% bonifikata w kwocie 394.304 zł. Ostatecznie więc cena sprzedaży lokalu została określona na kwotę 43.812 zł, którą za powyższy lokal uściła matka pozwanej.

W dniu 16 grudnia 2010 r. A. K. darowała zakupiony powyżej lokal swojej córce - pozwanej. Następnie w dniu 30 maja 2011 r. pozwana sprzedała darowany lokal mieszkalny K. T..

Umową z dnia 20 kwietnia 2012 r. zawartą w formie aktu notarialnego pozwana kupiła od A. B. i M. B. lokal mieszkalny nr (...) położony przy Al. (...) w W. za kwotę 505.000 zł.

Pismem z dnia 27 lipca 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 444.817 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwana powyższe pismo odebrała w dniu 6 sierpnia 2012 r.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej z zeznań świadków wskazanych w sprzeciwie, dowodu z przesłuchania stron oraz wniosków pozwanej o zwrócenie się do Urzędu (...)W. o wymienione w sprzeciwie dokumenty, bowiem okoliczności, na jakie były powołane powyższe dowody były nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd oddalił również wniosek pozwanej o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, ponieważ przepisy będące podstawą prawną żądania nie budzą wątpliwości Sądu.

W ocenie Sądu Okręgowego wniesione powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm. dalej u.g.n.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku (ust. 1 cyt. ustawy). Stosownie do treści ust. 2 cytowanego przepisu, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Na podstawie ust. 2a cytowanego artykułu zwrot nie przysługuje w przypadku: zbycia na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystywała 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 (ust. 2b cyt. ustawy).

W ocenie Sądu Okręgowego literalna wykładnia przepisu 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 nią nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu powstaje 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 u.g.n.).

Z bezspornych między stronami okoliczności sprawy wynika, że powódka w dniu 30 maja 2008 r. udzieliła matce pozwanej A. K. 90% bonifikaty od sprzedawanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w wysokości 394.304 zł. Pozwana od swojej matki uzyskała własność tej nieruchomości na skutek umowy darowizny w dniu 16 grudnia 2010 r.,

a następnie sprzedała tę nieruchomość w dniu 30 maja 2011 r. czyli przed upływem 5-letniego terminu od pierwotnego jej nabycia.

Sąd Okręgowy odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10 (LEX nr 603306), zgodnie z którym przesłanka zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji określona w art. 68 ust. 2a u.g.n. przysługuje jedynie pierwotnym nabywcom nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Nie ma ona natomiast zastosowania do osób bliskich pierwotnym nabywcom (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których dana nieruchomość została zbyta. W niniejszej sprawie zwolnienie od zwrotu bonifikaty przysługiwało jedynie pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), tj. A. K.. Uprawnienie to nie przysługiwało już pozwanej mimo podniesionej przez nią okoliczności przeznaczenia uzyskanych przez nią środków ze sprzedaży tego mieszkania na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Gdyby bowiem intencją ustawodawcy było także objęcie zwolnieniem osób bliskich dla pierwotnego nabywcy, ustawodawca zawarłby w przepisie art. 68 ust. 2b u.g.n. odwołanie do ust. 2a cytowanego artykułu, który reguluje zwolnienie od tego obowiązku. Przepis ten zawiera jedynie odwołanie tylko do ust. 2, a Sąd nie jest uprawniony do dokonania wykładni rozszerzającej.

Za bezzasadny Sąd uznał zarzut pozwanej w zakresie nieadekwatnej wysokości roszczenia. Przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. wskazuje, że właściwy organ ma prawo żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Stosownie zaś do treści art. 5 u.g.n. waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". W sytuacji braku takiego ogłoszenia, zgodnie z art. 227 u.g.n. waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wobec tego kwota bonifikaty udzielonej w dniu 30 maja 2008 r. w wysokości 394.304 zł została właściwie poddana o wskaźnik waloryzacji dotyczący roku 2011. Kwota bonifikaty, podlegająca zwrotowi została określona przez powoda na dzień 27 lipca 2012 r. i prawidłowo wynosi 444.817 zł.

Okoliczności niniejszej sprawy nie przemawiają również zdaniem Sądu za uznaniem, zgodnie ze stanowiskiem pozwanej, iż zasady współżycia społecznego wymagają oddalenia niniejszego powództwa. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zostały wykazane okoliczności tak wyjątkowe i szczególne, by mogły uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Powód bowiem miał obowiązek ustawowy żądania od pozwanej zwrotu kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Jak bowiem powód wskazał, jest on zobowiązany do dyscypliny finansów publicznych i ma obowiązek dochodzenia przysługujących mu z różnych tytułów należności, w tym jak w niniejszej sprawie zwrotu bonifikaty zgodnie z art. 68 ust 2 u.g.n.

W przekonaniu Sądu kwestie dotyczące mylnego, nieprawidłowego pouczenia pozwanej przez pracowników pozwanego, czy notariusza, nawet jeżeli twierdzenia pozwanej polegałyby na prawdzie, nie mogą mieć znaczenia przesądzającego dla obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w jej zwaloryzowanej wysokości, ponieważ może to mieć jedynie przełożenie na roszczenie odszkodowawcze pozwanej, a nie na jej odpowiedzialność względem powoda.

Odsetki ustawowe od wskazanej należności głównej Sąd zasądził od dnia 7 września 2012 r. zgodnie z treścią art. 481 k.c. Pozwana bowiem została zobowiązana przez powoda do zapłaty powyższej kwoty w terminie 30 dni od daty doręczenia jej wezwania. Korespondencję z wezwaniem do zapłaty odebrała w dniu 6 sierpnia 2012 r., wobec czego termin do zapłaty dochodzonej kwoty minął 6 września 2012 r. Od dnia 7 września 2012 r. popadła więc w opóźnienie wobec wierzyciela i od tego dnia powodowi należą się odsetki ustawowe.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym zastępstwa procesowego Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c.

Apelację w tej sprawie wniosła pozwana, zaskarżając wydany wyrok w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż zbycie nieruchomości w celu nabycia w zamian za uzyskane ze sprzedaży środki innego, pełnowartościowego lokalu mieszkalnego, tj. zgodnie z celem uzasadniającym udzielenie bonifikaty, stanowi podstawę do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji;

b) art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż żądanie powódki nie stanowi nadużycia prawa polegającego na czynieniu z przysługującego powódce prawa użytku sprzecznego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

c) art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym poprzez zaniechanie przez Sąd wystąpienia do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, oraz oddalenie wniosku pozwanej w przedmiotowym zakresie, pomimo iż jak wynika z okoliczności faktycznych, sam Sąd orzekający w sprawie powziął wątpliwości co do prawidłowej wykładni i właściwego zastosowania art. 68 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 232 i 227 k.p.c. w z w. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wszystkich wniosków dowodowych pozwanej, zgłoszonych na poparcie swoich twierdzeń oraz mające na celu dowiedzenie faktu czynienia przez powódkę z przysługującego jej prawa użytku sprzecznego ze społeczno -gospodarczym jego przeznaczeniem w stopniu stanowiącym o jego nadużyciu, a więc faktu mającego istotne znaczenie dla niniejszej sprawy,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów w stopniu wskazującym na jej dowolność, polegającym na:

- oddaleniu wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną z tego względu (jak wskazał Sąd) iż „okoliczności, na jakie były powołane powyższe dowody były nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy”,

- oparciu rozstrzygnięcia wyłącznie o materiał dowodowy w postaci dokumentów i uznaniu na tej podstawie, iż obrazujące dokonanie przez pozwaną sprzedaży lokalu bonifikowanego wyłącznie w celu zakupu innego lokalu mieszkalnego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej rodziny, nie mają znaczenia dla toczącego się postępowania, z uwagi na literalne brzmienie przepisu, z którego powódka wyprowadza swoje roszczenie.

Nadto w apelacji pozwana wniosła o rozpoznanie przez Sąd II instancji w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu I instancji, w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę pozwaną w sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, a w związku z tym, dopuszczenie i przeprowadzenie następujących dowodów:

a) dowodu z przesłuchania stron, z ograniczeniem do przesłuchania pozwanej na okoliczność bezzasadności roszczeń powoda, przyczyn zbycia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., Udzielonych przez pracowników Urzędu (...)W. informacji na temat warunków zbycia tego lokalu bez ryzyka obciążenia zwrotem bonifikaty, nabycia innego lokalu za środki pozyskane ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą,

b) dowodu z zeznań świadków:

- W. K. - na okoliczności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą, występowania przez pozwaną o udzielenie informacji na temat możliwości zbycia tego lokalu bez konieczności zwrotu bonifikaty,

udzielonych wytycznych i wskazówek przez pracowników Urzędu oraz notariusza czyniącego akty notarialne umowy sprzedaży oraz zakupu nieruchomości przez pozwaną,

- I. K. i I. S. - na okoliczność, iż pozwana była informowana przez pracowników urzędu o możliwości sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w drodze umowy darowizny od osoby bliskiej, która nabyła lokal z bonifikatą, bez ryzyka zwrotu tej bonifikaty, pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych ze sprzedaży środków na cele mieszkaniowe, w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży,

- notariusza A. J. - na okoliczność pouczenia pozwanej, iż dochowanie przez nią terminu zakupu lokalu mieszkalnego w terminie 12 miesięcy od daty zbycia podarowanego jej przez matkę lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą, zwalnia ją z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Pozwana złożyła również wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu – pisma Naczelnika Zasobów Lokalowych dla D. Ś. z dnia 11 lipca 2006 r. na okoliczność, iż lokal nabyty przez matkę pozwanej był lokalem niepełnowartościowym, do którego pozwana po zaistnieniu konieczności opieki nad matką nie mogłaby się wprowadzić wraz z dzieckiem i mężem. Wskazała, że dowód ten nie był powołany wcześniej z uwagi na okoliczność, że o stanie lokalu zamierzała się wypowiedzieć w toku postępowania, co stało się niemożliwe wobec oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania.

Pozwana wniosła też o zwrócenie się przez Sąd do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim obciąża on osobę bliską najemcy rygoryzmem art. 68 ust. 2, nie uwzględniając jednocześnie celu instytucji bonifikaty wyrażonego w jego ograniczeniu ustępem 2a tego artykułu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji i pominięcie wniosków dowodowych pozwanej oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest chybiony, zaś uzasadnienie apelacji wskazuje, że zdaje sobie z tego sprawę sama skarżąca. Przyznała bowiem, że roszczenie powódki znajduje oparcie w literalnie odczytywanym przepisie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 tej ustawy. W istocie jej próba zwalczania wykładni tej normy prawnej, dokonanej przez Sąd Okręgowy, sprowadza się do argumentacji odnoszącej się do art. 5 k.c.

Zmiana normatywna treści art. 68 u.g.n. polegająca na dodaniu do tego artykułu ustępu 2b - jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Sejm RP V kadencji, nr druku 1468) - miała umożliwiać obciążenie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystania tę nieruchomość na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty. Zwrócono bowiem uwagę, że 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.

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.

Zgodzić się trzeba w pełni z Sądem Okręgowym, iż bez wątplenia literalna (językowa) wykładnia 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 zwrotu 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. prowadzi do wniosku, 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. (tak: Sąd Najwyższy w przywołanym przez Sąd I instancji wyroku z dnia z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14).

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 a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy.

Stanowisko powyższe znalazło potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego: uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13 (OSNC 2014/1/6, LEX nr 1326994, Biul.SN 2013/6/5, G.Prawna 2013/126/8) i wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13 (LEX nr 1436177). 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.

Za stanowiskiem powyższym przemawiają także dyrektywy wykładni funkcjonalnej, obejmujące realizację celów i wartości preferowanych przez ustawodawcę, na które wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, a co podkreślił Sąd Najwyższy w wymienionym wyżej wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13.

Po pierwsze treść normatywna art. 75 Konstytucji RP wprowadzie przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzają preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Po drugie udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Brak podstaw do przyjęcia, że może ona obejmować również ich następców prawnych. Po trzecie wskazany obowiązek zapłaty jest terminowy. Interesy pierwotnego nabywcy i jego osób bliskich dostatecznie zabezpiecza okres karencji umożliwiający, w wypadku niedokonywania dalszego obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego, zatrzymanie przysporzenia z tytułu nabycia po obniżonej cenie. Po czwarte nie można nie dostrzec, że wprowadzenie zmiany zasad rozliczeń z tytułu wcześniej udzielonych bonifikat było następstwem nadużyć i czerpania nieuzasadnionych korzyści przez osoby bliskie często działające w porozumieniu z pierwotnymi nabywcami.

W konsekwencji powyższego rozumowania zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do poddawania w wątpliwość zgodności z Konstytucją RP przepisu art. 68 ust. 2b u.g.n. Tym samym Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, co jednocześnie skutkowało oddaleniem ponownego wniosku o zwrócenie się do Trybunału z pytaniem prawnym.

Zarzut naruszenia art. 5 k.c. w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. także jest chybiony. Przypomnieć należy, że powód domaga się zwrotu pomocy ze środków publicznych i żądanie to znajduje oparcie w przepisie prawa. Jak wyżej wskazano, udzielanie przedmiotowych bonifikat miało na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osobom już związanym umowami najmu lokali komunalnych bądź państwowych. Lokale takie z zasady przyznawane są osobom, które z uwagi na swoją sytuację materialną, zdrowotną lub rodzinną nie są w stanie zaspokoić tych potrzeb we własnym zakresie. Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. Brak jest uzasadnienia zarówno ustawowego jak i konstytucyjnego dla korzystania z bonifikaty przez osoby bliskie najemcy, które wyzbyły się lokalu, z którym owa bonifikata była związana, bowiem generalnie to nie ich potrzeby mieszkaniowe mają być dzięki niej chronione. Nadto z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP nie wynika obowiązek Państwa wspomaganie w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli, bez względu na ich sytuację materialną i życiową. Państwo winno wspomagać w miarę swoich możliwości tych obywateli, którzy własnym wysiłkiem nie są w stanie tych potrzeb zaspokoić.

Dlatego też społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty nie stoi w sprzeczności z nałożeniem na osoby bliskie obowiązkowi jej zwrotu w wypadku zbycia lokalu, którego dotyczyło, przed terminem określonym w ustawie. Żądanie zwrotu środków publicznych w przypadku przewidzianym przepisami nie stanowi nadużycia prawa, bowiem stosowanie dyscypliny finansowej jest w takiej sytuacji zgodne z dobrem ogółu obywateli.

Podkreślić przy tym trzeba, że wobec jednoznacznego brzmienia art. 68 ust. 2b u.g.n. dokonana przez sąd orzekający w sprawie wykładnia ignorująca wyraźną treść przepisu może stanowić podstawę skutecznego zarzutu wykładni *contra legem*, albo działania będącego raczej tworzeniem niż stosowaniem prawa, gdyż taki sposób interpretacji prawa przez organ władzy sądowniczej, z punktu widzenia konstytucyjnej zasady trójpodziału władzy, jest działaniem niedopuszczalnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r., I CK 46/02, LEX nr 146454.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2001 r., III CZP 29/01, OSNC 2001/12/171; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2002 r., III CZP 46/02, OSNC 2003/7-8/98) (tak też Sąd Najwyższy w przywołanym przez Sąd I instancji wyroku z dnia z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10).

W konsekwencji zarzuty naruszenia prawa procesowego również nie mogły się ostać, ponieważ wnioski dowodowe zaferowane przez pozwaną dotyczyły okoliczności bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy słusznie zauważył, że ewentualne udzielenie błędnych ustnych informacji przez pracowników powoda oraz notariusza może rodzić w pewnych określonych sytuacjach roszczenie odszkodowawcze po stronie powódki, przy czym podkreślić trzeba, że powód w żadnym zakresie nie odpowiada za zachowania notariusza. Nawet przy założeniu, że osoby te wprowadziły pozwaną w błąd co do kwestii bonifikaty, to te błędne informacje niewątpliwie nie kreują prawa i nie niweczą prawa już istniejącego. Przede wszystkim zaś – jak wyżej podkreślono – treść art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 u.g.n. jest jednoznaczna i niebudząca wątpliwości, zatem poprzestanie przez pozwaną na ustnych informacjach diametralnie odmiennych od brzmienia przepisu świadczyć mogło jedynie o niedochowaniu elementarnej staranności w chronieniu własnych interesów przez pozwaną. Powyższe nie może skutkować zastosowaniem art. 5 k.c., a tym samym prowadzenie postępowania dowodowego na tę okoliczność było bezprzedmiotowe.

Kwestia przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na zakup innego lokalu nie była sporna. Pozwana złożyła odpis aktu notarialnego umowy jego kupna. Nadto wobec treści art. 68 ust. 2b u.g.n. cel, na który osoba bliska najemcy przeznaczyła środki ze zbycia lokalu z bonifikatą, jest irrelevantny prawnie. Dlatego też również prowadzenie postępowania dowodowego na tę okoliczność było bezprzedmiotowe.

Argument o niepełnowartościowości lokalu z bonifikatą i niemożności zamieszkania w nim pozwanej z rodziną nie był w ogóle podnoszony przed Sądem I instancji, zatem dowód z dokumentu mającego wykazać tę okoliczność jest

spóźniony. Pozwana bowiem na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie formułowała nawet takich twierdzeń, zatem nie polega na prawdzie jej zarzut, iż Sąd Okręgowy uniemożliwił jej wykazanie tej okoliczności, oddalając wniosek o dopuszczenie dowodu z jej zeznań. Niewątpliwie lokal przy ul. (...) miał status lokalu samodzielnego, skoro została ustanowiona jego odrębna własność, zaś akcentowana przez pozwaną niemożność wprowadzenia się doń wraz z rodziną nie stanowiła przeszkody przy przyjęciu przez nią darowizny tego lokalu. Ponownie podkreślić należy, że bonifikaty nie udzielono w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez pozwaną i jej rodzinę, lecz przez matkę pozwanej, jak również, że dla zastosowania art. 68 ust. 2b nie ma znaczenie motywacja kierującą osobą bliską najemcy przy sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, ani też przeznaczenie środków w ten sposób uzyskanych. Nadto z oświadczenia pozwanej o stanie majątkowym wynika, że jest ona właścicielką domu o powierzchni 126 m², więc jej argumentacja o konieczności pozyskania lokalu, w którym zmieściłaby się pozwana z rodziną i jej matka i w konsekwencji potrzebie zbycia przedmiotowego mieszkania, jest chybiona. Pozwana bowiem takim lokalem dysponowała. Z powyższych przyczyn wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu podlegał oddaleniu, zaś oddalenie pozostałych wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy było prawidłowe.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych stronie powodowej weszło wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Brak było przy tym podstaw do zastosowania odstępstwa od ogólnej reguły odpowiedzialności za wynik procesu w postaci art. 102 k.p.c. Pozwana wprawdzie korzystała z częściowego zwolnienia od kosztów sądowych, ale sama ta okoliczność nie jest wystarczająca dla uznania jej przypadku za szczególnie uzasadniony w rozumieniu powyższego przepisu. Pozwana od 2012 r. ma świadomość roszczenia powoda i zamiast skupić się na choćby częściowym jego zaspokojeniu, co umożliwiłoby ewentualne pertraktacje co do warunków płatności, skoncentrowała się na procesie sądowym w sytuacji ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej mierze.