

Sygn. akt VI ACa 38/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

SA Irena Piotrowska

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Warszawie

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

przeciwko E. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 września 2015 r.

sygn. akt III C 623/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od E. M. na rzecz (...) W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 38/16

UZASADNIENIE

Powód - (...) W. domagał się zasądzenia od E. M. kwoty 208.815,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód stwierdził, że pozwanej udzielono przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ulicy (...) w W., bonifikaty w kwocie 185.654,70 zł, która następnie została zwaloryzowana, zaś pozwana dokonała sprzedaży powyższego lokalu przed upływem 5 lat od daty jego zakupu, co uzasadnia zwrot bonifikaty na podstawie art. 68 ust 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Powód wyjaśnił też, że wezwał pozwaną do zwrotu bonifikaty, na adres wskazany w ewidencji ludności jako adres jej meldunku czasowego, a wobec zarzutów podniesionych w odpowiedzi na pozew zaprzeczył, by pozwana wszystkie środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy wydatkowała w związku z budową domu J. Ł.. Z treści aktu notarialnego z dnia 28 sierpnia 2009r. wynika bowiem, że z kwoty 459.000 zł, jaką uzyskała, sumy 6.650 zł oraz 232.100 zł zostały przekazane na spłatę wcześniejszych kredytów hipotecznych. Nadto, samo przeznaczenie środków pieniężnych na cel mieszkaniowy nie jest wystarczającą przesłanką dla uwolnienia się od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Pozwana - E. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania. Jej zdaniem powód nie wykazał, by stosowny organ złożył wobec niej żądanie zwrotu bonifikaty, ponieważ wezwanie wymienione w pozwie nie zostało jej doręczone – od dawna nie mieszka w lokalu przy ulicy (...) w W.. Podniosła też, że w niniejszej sprawie winien mieć zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem wraz ze swoim ówczesnym partnerem – J. Ł. wybudowała dom mieszkalny we wsi P., w gminie M., na co przeznaczyła środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu. A choć formalnie nieruchomość, na którą czyniono nakłady, stanowiła własność J. Ł., to jednak konkubenci umówili się, że po zakończeniu budowy, w imię rozliczenia nakładów, J. Ł. przeniesienie na pozwaną udział w nieruchomości wynoszący (...). Przy czym, zdaniem pozwanej, przesłanki zwrotu bonifikaty zostały uregulowane ustawowo i nie są zależne od tego, czy cel został i kiedy zostanie zrealizowany, albowiem definitywne przeznaczenie środków finansowych, przy racjonalnej gospodarce własnym mieniem, ma doprowadzić do stworzenia miejsca zamieszkania dla beneficjenta. Pozwana podniosła również zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego wskazując, że milczenie strony powodowej wobec jej wniosku o zaniechanie zwrotu bonifikaty, było dla niej równoznaczne z wyrażeniem zgody na sprzedaż nieruchomości bez obowiązku zwrotu.

Wyrokiem z dnia 23 września 2015r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 208.815,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014r. do dnia zapłaty oraz 17.641 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Na mocy aktu notarialnego z dnia 29 września 2005r. (Rep Nr A (...)), sporządzonego przed notariuszem E. S., E. M., jako dotychczasowa najemczyni lokalu na czas nieoznaczony, nabyła od (...) W. lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...), o powierzchni użytkowej 52 m⁽²⁾ wraz z objęciem w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego (...) części działki gruntu nr ew. (...), w obrębie (...), na okres do 25 kwietnia 2100r. Strony umowy oświadczyły przy tym, że wartość sprzedawanego lokalu określona została przez rzeczoznawcę majątkowego D. S. w operacie szacunkowym z dnia 17 marca 2005r. na kwotę 206.283 zł, natomiast jego cena w związku z udzieloną 90% bonifikatą wynosi 20.628,30 zł i została zapłacona, zaś kwota udzielonej bonifikaty to 185.654,70 zł. Kupująca zobowiązała się przy tym do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, na żądanie sprzedającego, w sytuacji zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 5 lat od daty nabycia.

Na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 września 2005r. J. Ł. i E. M. uzyskali kredyt w wysokości 98.390,82 zł, indeksowany kursem CHF, podwyższony do kwoty 123.557,49 zł aneksem z dnia 9 czerwca 2006r. Saldo zadłużenia w walucie, do której kredyt był indeksowany na dzień 17 sierpnia 2009r., wynosiło razem 2.416,33 CHF, natomiast zadłużenie J. Ł. i E. M. z tytułu umowy kredytu (...)hipoteczny nr (...) z dnia 5 czerwca 2007r. na dzień 2 września 2009r. wynosiło 85.444,46 CHF + 1.313 zł.

W dniu 30 marca 2009r. E. M. zwróciła się do (...) W. o zgodę na sprzedaż lokalu przed upływem 5 lat od daty zakupu, wraz z odstąpieniem od żądania zwrotu bonifikaty, uzasadniając prośbę pogorszeniem się jej warunków bytowych i sytuacji materialnej oraz złym stanem zdrowia dziecka. Jako adres do korespondencji pozwana wskazała ul. (...) w W..

Pismem z dnia 5 czerwca 2009r. powód poinformował pozwaną o przesłankach odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty wskazując, że jedynie w przypadkach wskazanych w art. 68 ust. 2 oraz 2 a ustawy o gospodarce nieruchomości możliwe jest zbycie lokalu przed upływem 5 lat wraz z wykluczeniem możliwości żądania przez (...) W. zwrotu bonifikaty. Informacja ta została wysłana na adres spornej nieruchomości, tj. na ul. (...) w W..

W dniu 28 sierpnia 2009r. E. M. zbyła sporny lokal R. i E. małżonkom B. za cenę 459.000 zł. W umowie ustalono, że część ceny w kwocie 20.000 zł została przez kupujących już zapłacona, a pozostałą część w kwocie 439.000 zł kupujący zobowiązali się zapłacić sprzedającej do dnia 9 września 2009r. w następujący sposób: kwota 6.650 zł miała zostać przelana na rachunek bankowy, celem wcześniejszej spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką na rzecz banku (...) Spółka Akcyjna, kwota 232.100 zł miała zostać przelana na rachunek bankowy, celem wcześniejszej spłaty kredytu

zabezpieczonego hipotekami na rzecz banku (...) S.A., zaś kwota 200.250 zł miała zostać przelana na rachunek sprzedającej. Notariusz poinformował przy tym strony o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

E. M. wraz z konkubentem J. Ł. wzniesli budynek mieszkalny w P., przy ul. (...). Na poczet nakładów na przedmiotową nieruchomość wydatkowała częściowo środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu. Następnie nieruchomość ta została zbyta w wyniku postępowania egzekucyjnego. Z operatu szacunkowego z dnia 25 października 2012r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. W. na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. M. D., w sprawie o sygn. akt I Km 905/12, wynika, że wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 281.680 zł, zaś jej wartość kosztowa to kwota 372.990 zł.

Dochód pozwanej w roku 2013 kształtował się na poziomie 35.920,08 zł. Zgodnie z zaświadczeniami o zarobkach z dnia 18 lipca 2014r., jej łączne miesięczne wynagrodzenie wynosiło ok. 3.550 zł. Było ono w części zajęte przez organ egzekucyjny, a kwota do potrącenia z wynagrodzenia to 49.861,06 zł.

W dniu 3 stycznia 2013r. pozwana zawarła z M. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) w W., na czas oznaczony: od 3 stycznia 2013r. do 31 stycznia 2014r.

Pismem z dnia 16 grudnia 2013r. powód wezwał pozwaną do wykazania, że spełniła przesłanki do odstąpienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, w tym do przekazania umowy notarialnej dokumentującej przeznaczenie środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży spornego mieszkania. Pismo to pozostało bez odpowiedzi, pomimo jego doręczenia do rąk teścia pozwanej – M. Ł. w dniu 20 grudnia 2013r.

Na mocy uchwały z 5 lutego 2014r. Zarządu Dzielnicy M. (...) W. skierował do pozwanej w dniu 10 lutego 2014r. wezwanie do zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, to jest kwoty 208.815,91 zł., w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania. Do wezwania dołączone było, sporządzone w formie tabelarycznej, zestawienie dotyczące udzielonej bonifikaty wraz z rozliczeniem jej waloryzacji od października 2005r. Zostało ono doręczone pozwanej w dniu 12 lutego 2014r. Odebrał je M. Ł., który poinformował powoda o przeznaczeniu środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży lokalu na budowę domu mieszkalnego, nie przedstawiając jednak dokumentacji potwierdzającej jego twierdzenia. Wobec tego, że do pisma nie dołączono pełnomocnictwa do występowania konkubenta w imieniu E. M., powód pozostawił je bez rozpatrzenia, o czym poinformowano pozwaną pismem z 7 marca 2014r.

Z danych osobowo-adresowych, pochodzących z bazy danych Ministerstwa (...), aktualnych na dzień 20 maja 2014r., o które wносиła strona powodowa, wynika, że adres pobytu stałego pozwanej to ulica (...) w W., natomiast adres pobytu czasowego to ul. (...) w W..

W dniu 22 lipca 2014r. E. M. wniosła o to, by Prezydent (...) W. odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty, przedstawiając swoją sytuację oraz wskazując, że utrzymuje się z dochodu w wysokości 3.195,77 zł, z tym, że część wynagrodzenia została zajęta przez organ egzekucyjny. Pozwana wskazała też, że na jej utrzymaniu pozostaje małoletni syn - A. Ł. oraz, że dla potrzeb mieszkaniowych wynajmuje mieszkanie za kwotę 2.000 zł miesięcznie.

Prezydent (...) W. w piśmie z 7 listopada 2014r. poinformował, że nie korzysta z uprawnienia do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, albowiem przypadek pozwanej nie ma charakteru wyjątkowego, a pozytywna decyzja wymagałaby uzasadnienia szczególnymi okolicznościami.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy przede wszystkim oparł się na okolicznościach bezspornych pomiędzy stronami, jak również na dowodach z dokumentów prywatnych i urzędowych, które uznał za wiarygodne.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, jako zasadne, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Jako podstawę oceny żądania zgłoszonego w tej sprawie Sąd Okręgowy wskazał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej „u.g.n.”) i stwierdził, że choć przepis ten był wielokrotnie zmieniany, to jednak od dnia 22 września 2004r. (ustawa

nowelizacyjna z dnia 28 listopada 2003 r. Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) uległ tylko takiej modyfikacji, że przewidywał obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie, albo wykorzystał na inne cele, niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Co do samego żądania zwrotu bonifikaty omawiany przepis wskazuje na jego fakultatywność. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje właściwy organ, którym w sprawie niniejszej był Prezydent (...) W.. Natomiast w zakresie gminnych zasobów lokalowych, położonych na obszarze właściwej dzielnicy, ochrony praw lokatorów i dodatków mieszkaniowych oraz jednostek organizacyjnych (...) W., których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym, przekazano dzielnicom udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych (...) W., a także występowanie z żądaniami zwrotu tej bonifikaty. Zatem podjęta przez Zarząd Dzielnicy M. (...) W. uchwała z 5 lutego 2014r. była wydana przez właściwy organ, a w konsekwencji roszczenie strony powodowej o zwrot bonifikaty miało swoje źródło wprost w ustawie i powstało w ramach odrębnego od umowy sprzedaży stosunku obligacyjnego wynikającego ex lege (w tym zakresie Sąd Okręgowy odwołał się do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011r., II CSK 111/11, Lex nr 1129094 i z dnia 7 lipca 2011r., II CSK 683/10, Lex nr 951297).

Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanej braku skuteczności doręczenia wezwania żądania zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, Sąd Okręgowy stwierdził, że kierowanie przez powoda korespondencji na adres (...) w W. miało swoje uzasadnienie w ustalonych przez niego okolicznościach faktycznych. W okresie od 3 stycznia 2013r. do 31 stycznia 2014r. pozwana wynajmowała bowiem lokal przy ulicy (...) w W., a z danych osobowo-adresowych, pochodzących z bazy Ministerstwa (...) aktualnych na dzień 20 maja 2014r. wynikało, że jej adres pobytu stałego to ulica (...) w W., natomiast adres pobytu czasowego to ul. (...) w W. (data zameldowania: 2014-03-24; data wymeldowania: 2015-03-24). Pozwana podawała ten adres, jako właściwy, również w innych okolicznościach, wobec innych organów. O zamieszkiwaniu przez pozwaną pod wskazanym adresem świadczy również to, że tam właśnie odbierała korespondencję w toku niniejszego postępowania.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń pozwanej, jakoby jej teść zamieszkujący pod wskazanym adresem, nie przekazywał jej pism pochodzących od powoda, a o żądaniu dowiedziała się dopiero przy doręczeniu odpisu pozwu w sprawie niniejszej, Sąd Okręgowy stwierdził, że niewątpliwie skuteczność oświadczenia woli, w świetle art. 61 § 1 k.c., zależy od uprzysiężenia go (zakomunikowania) właściwej osobie, a więc tej, do której jest ono kierowane (por. wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, (...). 1997, nr 6, s. 30), jednak w orzecznictwie nie wyklucza się możliwości zastosowania tzw. doręczenia zastępczego (art. 138 k.p.c.) również do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego, czyli doręczenia pisma zawierającego oświadczenie woli dorosłemu domownikowi, a gdyby go nie było - administracji domu, dozorczy domu lub organowi administracji, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi (por. wyr. SN z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, (...) 2004, nr 9, s. 6; M. Piekarski (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 177). W niniejszej sprawie pozwana nie wykazała zaś, że w chwili doręczenia przedmiotowego wezwania nie mieszkała pod adresem podanym przez powoda, a tym samym – aby dokonane doręczenie zastępcze dorosłemu domownikowi było nieskuteczne. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia pozwanej o zaniechaniu poinformowania jej przez teścia o treści korespondencji zawierającej wezwanie do zwrotu bonifikaty są gołosłowne /tym bardziej, że w odpowiedzi na to wezwanie konkubent pozwanej złożył wniosek o zaniechanie jej pobierania, wobec przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu na budowę domu/. Pozwana próbowała też wykazywać, że w dacie doręczenia wezwania zamieszkiwała w wynajmowanym lokalu. Jednak z umowy najmu wynika, że trwała ona do 31 stycznia 2014r., a wezwanie do zwrotu bonifikaty zostało doręczone w dniu 12 lutego 2014r. W istocie, w dacie doręczenia pozwanej informacji co do przesłanek zwrotu bonifikaty wykazała ona, że nie zamieszkiwała pod adresem, pod który dokonano doręczenia. Jednak była ona kilkakrotnie informowana o przesłankach zwrotu bonifikaty – przede wszystkim przy zawarciu umowy nabycia lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w W., jak również – w trakcie zawierania umowy zbycia tego lokalu. Zatem nie doręczenie jej kolejnej informacji w żadnej mierze nie rzutuje na prawidłowość dalszych czynności powoda. Ocena przesłanek zwrotu bonifikaty nie może bowiem nastąpić przed dokonaniem zbycia lokalu, a dopiero po dokonaniu czynności prawnej rozporządzającej nieruchomością.

Pozwana więc, mając świadomość przesłanek, które warunkują zwrot zwaloryzowanej bonifikaty, wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., nie dotrzymała warunku co do niezbywania lokalu w określonym przez ustawę czasie, sprzedając go ze znacznym zyskiem.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że u podstaw wprowadzenia obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, leży przesłanka należytego zabezpieczenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomościami lokalowymi. Ustawodawca, dopuszczając możliwość sprzedaży prawa do nieruchomości po cenie znacznie niższej, niż rynkowa, wprowadził instrumenty chroniące przed praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Stąd wyjątki od powyższej reguły dopuszczone są wyłącznie w szczególnych przypadkach, które zostały ściśle określone w art. 68 ust. 2a u.g.n. Zaś istotą wyjątku jest to, że nie powinien on być interpretowany rozszerzająco. Biorąc zaś pod uwagę literalne brzmienie tego przepisu Sąd Okręgowy stwierdził, że ma on zastosowanie w przypadkach, w których środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z zasobu publicznego zostały przeznaczone **w całości** na nabycie innej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Tylko wówczas odpada obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Zatem wszystkie środki pozyskane ze zbycia jednego lokalu mieszkalnego muszą zostać przeznaczone na nabycie kolejnego lokalu mieszkalnego. Pogląd ten jest ugruntowany w doktrynie i ma swoje uzasadnienie w tym, iż celem ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych warunkach (E. Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX2011).

Odnosząc się natomiast do zaistniałego w sprawie sporu, czy pozwana wyczerpała dyspozycję art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. finansując budowę domu z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu i tym samym uwolniła się od obowiązku zwrotu bonifikaty, czy też, jak twierdził powód, nie przeznaczyła ona wszystkich pozyskanych środków ze sprzedaży zakupionego po preferencyjnych warunkach lokalu mieszkalnego na nabycie kolejnej nieruchomości przeznaczonej na cele lokalowe, co zobowiązuje ją do zapłaty zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty w myśl art. 68 ust. 2 u.g.n., Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska powoda, że budowa domu przy wykorzystaniu środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą nie mieści się w hipotezie zawartej w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Nie można bowiem uznać, że jest to zakup nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana wykorzystwała więc środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w inny sposób, niż nabycie innej nieruchomości. Tym samym nie spełniła warunku wynikającego z art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. Przeznaczenie środków pieniężnych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą na budowę domu nie może bowiem być traktowane jako nabycie nieruchomości, które należy rozumieć, jako dokonanie czynności prawnej, na podstawie której następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W tej kwestii Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 30 marca 2012r., sygn. akt III CZP 4/12, w której wskazano, że 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.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że z aktu notarialnego z dnia 28 sierpnia 2009r. wynika, iż z kwoty 459.000 zł, jaką pozwana uzyskała tytułem sprzedaży nieruchomości, kwoty 6.650 zł oraz 232.100 zł zostały przekazane na spłatę wcześniejszych kredytów hipotecznych. Sięgając więc do znaczenia pojęcia „nabycie”, wynikającego wprost z art. 4 pkt 3b u.g.n. uznał, że przeznaczenie przez pozwaną środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą, przed upływem wymienionego wyżej terminu, na spłatę kredytów i wybudowanie domu, nie mieści się w przesłankach ustawowych art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Kwestię możliwości wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty z powodu przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z taką bonifikatą, wyjaśnił Sąd Najwyższy, między innymi w powołanej uchwale z dnia 30 marca 2012 r. (III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116). Dokonując wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, Sąd Najwyższy stwierdził, że warunkiem zastosowania tego przepisu, 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. Za ścisłą wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przemawia także konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania (kosztem środków publicznych) na odpredaży lokalu. Stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi bowiem realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Brak więc powodów do rozszerzania, bez wyraźnej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r., K 6/98, OTK Zb.Urz. 1999, nr 6, poz. 117; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 108).

Sąd Okręgowy uznał też, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na budowę domu nie może być uznane za „nabycie” innego lokalu lub innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, skoro nie jest czynnością prawną. W realiach niniejszej sprawy taki pogląd jest tym bardziej uprawniony, gdy zauważy się, że decyzję o budowie domu pozwana podjęła wraz z konkubentem, przed sprzedażą przedmiotowego lokalu.

Niezależnie od powyższej wykładni art. 68 ust 2 a u.g.n. Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana nie udowodniła w należyty sposób, by całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przeznaczyła na cele mieszkaniowe, tj. budowę domu. Z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego wynika, iż sporny lokal miał wartość 206.283 zł, a został sprzedany za kwotę 459.000 zł, zaś wartość zabudowanej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w P. wynosi odpowiednio 281.680 zł (rynkowa) lub 372.990 zł (kosztowa), w tym wartość gruntu - 54.680 zł. Zatem wartość nakładów na przedmiotową nieruchomość nie odpowiadała wysokości ceny sprzedaży spornego lokalu.

W związku z powyższym, zdaniem Sądu Okręgowego, nie zasługuje również na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut nadużycia prawa przez powoda. Polityka władz publicznych, stwarzająca obywatelom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji normy sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Pozwana swoim zachowaniem nie dopełniła jednak przewidzianych w ustawie, ściśle określonych, warunków i przez to jest zobowiązana do zwrotu przyznanej bonifikaty. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest bowiem rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Obowiązująca w tym względzie zasada „czystych rąk” oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c., kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Nadto, klauzula z art. 5 k.c. nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, czy zasad współżycia społecznego, z reguły nie można definitywnie unicestwić prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. W tym względzie Sąd Okręgowy odwołał się do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011r., w którym przyjęto, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. 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 współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (II CSK 640/10, LEX nr 964496, por. również wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 października 2013 r. I ACa 539/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r. I ACa 1443/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r. I ACa 1453/12). Mając więc na względzie, że bonifikata udzielona pozwanej, stanowiła formę pomocy publicznej udzielanej przez powoda członkowi lokalnej społeczności, Sąd Okręgowy stwierdził, że oddalenie powództwa wobec pozwanej byłoby niewłaściwe w stosunku do pozostałych członków tej społeczności (pозwana wzbogaciłaby się ich kosztem), którzy mają prawo oczekiwać, iż mienie (...) W. będzie wykorzystywane zgodnie z jego przeznaczeniem i na zasadach określonych w ustawie. W ocenie Sądu

Okręgowego, powoływanie się przez pozwaną na wyjątkowo dramatyczną sytuację materialną, nie odpowiada przy tym prawdzie, albowiem z przedłożonych przez nią dokumentów wynika, że ma stały miesięczny dochód w kwocie ok. 3.500 zł.

W zakresie żądania odsetek od przyznanej kwoty, Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd. 1 k.c. i stwierdził, że wezwanie do zapłaty, sprecyzowane co do wysokości, wraz ze wskazaniem podstaw zwrotu, zostało doręczone pozwanej w dniu 12 lutego 2014r. i wyznaczało termin wymagalności roszczenia, jako upływ 30-dniowego terminu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy uzasadnił treścią art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, pozwana – E. M. wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. Naruszenie prawa materialnego przez jego błędne zastosowanie objawiające się w stwierdzeniu, że „budowa domu przy wykorzystaniu środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą nie mieści się w zawartej w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. hipotezie, ponieważ nie można tego traktować jako zakupu nieruchomości na cele mieszkaniowej” w sytuacji, gdy prawidłowe zastosowanie normy art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. sprowadza się do tego, że w dyspozycji tego przepisu mieści się także wybudowanie domu - o ile ma on zostać przeznaczony na cele mieszkaniowe.

2. Naruszenie prawa materialnego, to jest art. 5 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie polegające na uznaniu, iż nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego żądanie zasądzenia zwrotu bonifikaty w pełnej wysokości, tj. w kwocie 208.815,91 zł w sytuacji, gdy pozwana: zbyła mieszkanie na którego nabycie uzyskała bonifikatę po około 4 latach od jego nabycia, a przed jego sprzedażą zwróciła się do stosownych organów o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty i nie otrzymała na to pismo odpowiedzi; kwotę uzyskaną ze zbycia mieszkania przeznaczyła na budowę domu, którego w ostateczności nie nabyła nie ze swojej winy; zbycie mieszkania było podyktowane względami zdrowotnymi i majątkowymi.

Z ostrożności procesowej, w razie nie uwzględnienia zarzutów opisanych powyżej, pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., polegające na nie wyjaśnieniu w uzasadnieniu orzeczenia, na jakiej podstawie prawnej i faktycznej sąd ten doszedł do przekonania, że wierzytelność powoda o zwrot bonifikaty wynosi 208.815, 91 zł w sytuacji, gdy ustalił, że przyznana bonifikata wyniosła 185.654,70 zł, które to naruszenie spowodowało niemożność odtworzenia rozumowania sądu w tym zakresie, a więc także wyeliminowano możliwość sformułowania zarzutów apelacyjnych co do tych ustaleń, a co za tym idzie - przedmiotowe orzeczenie w tym zakresie nie może podlegać kontroli przez sąd odwoławczy.

Powód – (...) W. wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu stwierdził, że pozwana nie nabyła na własną rzecz za środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu nieruchomości na cele mieszkaniowe dla siebie i swojej rodziny, co jest wystarczającą przesłanką żądania zwrotu bonifikaty. Jest bowiem bezsporne, iż z sumy uzyskanej ze sprzedaży spornego lokalu (459.000 zł) ponad połowę (6.650 zł + 232.100 zł) pozwana przekazała na spłatę wcześniej zaciągniętych kredytów. Zatem już w dacie sprzedaży wydatkowała uzyskaną kwotę w sposób nie pozwalający na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Nadto, pozwana nie wykazała, by pozostałe środki zostały wydane na budowę domu jej konkubenta. Nie ma też podstaw, by uznać, że rzekoma ustna obietnica przeniesienia na pozwaną (...) części prawa własności nieruchomości, na której powstał dom, odpowiadała pojęciu nabycia innego lokalu, określonego w art. 68 ust 2a u.g.n. Natomiast waloryzacja bonifikaty została dokonana zgodnie z art. 5 u.g.n., nie przez sąd, a przez powoda. Przy czym pozwana nie kwestionowała prawidłowości wyliczenia, którego zasady określa ustawa, a metoda została wyjaśniona w pozwie. Okoliczność zaś, że pozwana sama nie dotrzymała warunków uzyskania bonifikaty, a sposób wydatkowania środków ze sprzedaży lokalu

nie zmierzał bezpośrednio do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej i jej dziecka, wyklucza zastosowanie w tej sprawie art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny zważył, że poza zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., pozwana nie podnosi w apelacji zarzutów dotyczących ewentualnego naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego. Mając więc na uwadze obowiązującą w polskim procesie cywilnym zasadę apelacji pełnej, której konsekwencją jest związanie sądu II instancji określonym w apelacji zakresem zarzutów naruszenia prawa procesowego, Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, wobec ich niekwestionowania przez skarżącą.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny zważył, że sprowadza się on do twierdzenia, iż Sąd Okręgowy zaniechał wyjaśnienia na jakiej podstawie prawnej i faktycznej doszedł do przekonania, że wierzytelność powoda z tytułu zwrotu bonifikaty wynosi 208.815, 91 zł w sytuacji, gdy bonifikatę przyznaną pozwanej ustalił na 185.654,70 zł, co uniemożliwiać miałyby poddanie tej kwestii realnej kontroli instancyjnej. Tymczasem już w pozwie powód wyjaśnił, że domaga się zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanej, po jej zwaloryzowaniu oraz wskazał podstawę prawną i faktyczną dokonania takiej waloryzacji i dołączył jej wyliczenie za okres od października 2005r. do października 2009r. Sąd Apelacyjny zważył też, że kwota bonifikaty ustalona została przez strony umowy w akcie notarialnym z 29 września 2005r., a zasady jej waloryzacji wynikają z art. 68 ust 2 i art. 5 u.g.n. Jej wskaźnik zaś stanowi wskaźnik zmiany cen nieruchomości ogłaszany przez Prezesa GUS w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Nie budzi też wątpliwości, że w toku procesu pozwana nie kwestionowała, ani sumy udzielonej jej bonifikaty, ani zaproponowanego przez powoda wyliczenia zwaloryzowanej kwoty. Rację ma więc powód stwierdzając w odpowiedzi na apelację, że w sprawie niniejszej nie doszło do sądowej waloryzacji jego należności, natomiast Sąd Okręgowy zasądził na jego rzecz kwotę, której wyliczenie zostało jednoznacznie określone w pozwie i nie było kwestionowane przez pozwaną. Powyższy zarzut jest więc chybiony.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie sposób uznać, by pozwana wypełniła warunki zwolnienia jej od obowiązku zwrotu bonifikaty, określone w art. 68 ust 2 u.g.n. W ustalonym w sprawie stanie faktycznym nie budzi bowiem wątpliwości, że już w akcie notarialnym obejmującym umowę zbycia przez pozwaną spornego lokalu zadysponowano spożytkowanie ponad 50% ceny sprzedaży na spłatę kredytów zaciągniętych wcześniej przez pozwaną i jej konkubenta. Takie zaś przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży bezdyskusyjnie nie wypełnia postanowień art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n., do których pozwana odwołuje się w tej sprawie. Zatem już tylko na marginesie Sąd Apelacyjny zważył, że również przeznaczenie pozostałej części środków, zgodnie z wyjaśnieniami pozwanej, na finansowanie budowy domu mieszkalnego na nieruchomości należącej do jej konkubenta (z planowanym zbyciem na jej rzecz (...))prawa własności nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkalne dla pozwanej i jej dziecka), nie wypełnia dyspozycji tego przepisu. Sąd Okręgowy dokonał bowiem jego prawidłowej wykładni, trafnie odwołując się do dorobku orzecznictwa i doktryny, a także do zasad wykładni gramatycznej i celowościowej. Sąd Apelacyjny dzieląc tę ocenę zważył, że zgodnie z art. 4 pkt 3b u.g.n., w brzmieniu aktualnym od 22 września 2004r., ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Zatem, skoro art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. odwołuje się do sytuacji 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, stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że spłata wcześniej zaciągniętego kredytu oraz budowa domu przy wykorzystaniu części środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży spornego lokalu nie mieszczą się w hipotezie zawartej w tym przepisie, jest w całości prawidłowe i uzasadnione. Niezależnie też od tego, czy pozwana rzeczywiście udowodniła fakt zawarcia nieformalnej umowy przyrzeczenia zbycia na jej rzecz udziału (...)w prawie własności nieruchomości konkubenta, wbrew wywodom apelacji nie sposób uznać, że w ciągu 12 miesięcy udział taki nabyła za środki pochodzące ze

sprzedaży spornego lokalu, wypełniając tym samym dyspozycję art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 3b u.g.n. Działanie pozwanej w tej sprawie, nawet rozumiane w sposób przez nią preferowany, nie mieści się w granicach działań dopuszczalnych w świetle powyższych przepisów. Sąd Apelacyjny nie dostrzega też w omawianych przepisach podstawy domagania się przez pozwaną częściowego rozliczenia udzielonej jej bonifikaty. Obowiązek jej zwrotu wynika bowiem z faktu niedochowania zobowiązania korzystania ze spornego lokalu przez okres 5 lat. Ustawa nie przewiduje przy tym stopniowego umarzania obowiązków dotyczących zwrotu bonifikaty. Wywody apelacji w tym zakresie są więc pozbawione podstaw prawnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest też zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. Dokonana przez ten Sąd wykładnia powyższego przepisu w kontekście wykonywania przez powoda jego prawa podmiotowego jest prawidłowa i zasługuje na pełną akceptację. Ponownie analizując zasadność żądań powoda pod kątem zarzutu naruszenia przez niego prawa podmiotowego Sąd Apelacyjny zważył, że o bezskuteczności obrony pozwanej opartej na odwołaniu się do art. 5 k.c. przesądza nie tylko naruszenie przez nią zasady „czystych rąk” (co trafnie ustalił Sąd Okręgowy), lecz również to, że pozwana nabyła sporny lokal korzystając z niezwykle preferencyjnych warunków cenowych (zapłaciła za pełnowartościowy lokal mieszkalny w centrum W. jedynie 10 % jego ceny rynkowej), co miało służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jej i jej dziecka. Zlekceważyła jednak uzyskane w ten sposób dobro, nie dochowując znanych sobie od początku warunków przyznania 90% bonifikaty. Wbrew też zarzutom apelacji, nie wykazała, by sytuacja ta rzeczywiście spowodowana była koniecznością zabezpieczenia choremu dziecku innego miejsca zamieszkania (nadal mieszkała z nim w mieście) lub też wyjątkowo trudną sytuacją majątkową samej pozwanej. Poprzestała zaś jedynie na gołosłownych deklaracjach i zarzutach pod adresem powoda, co czyni je bezskutecznymi. Nie ma bowiem podstaw, by zarzuty nadużycia przez powoda jego prawa podmiotowego uzasadniane były twierdzeniami o sprzeniewierzeniu się zaufaniu pozwanej przez jej byłego konkubenta. To bowiem, że pozwana czuje się oszukana przez bliską sobie osobę, oraz że w wyniku szeregu błędnych decyzji jej sytuacja majątkowa jest obecnie bardzo trudna, nie usprawiedliwia jej wcześniejszego działania, podjętego pochopnie, wbrew znanym sobie zasadom korzystania z dobrodziejstwa bonifikaty mieszkaniowej. Nie ma też powodu, by zwrócenie się do powoda o zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty uznać za przejaw wyjątkowej uczciwości, usprawiedliwiający dalsze działania naruszające wcześniejsze uzgodnienia stron w tym względzie. Wbrew też zarzutom apelacji, fakt iż pozwana nie otrzymała odpowiedzi na skierowany do władz (...) W. wniosek o zezwolenie na wcześniejsze zbycie spornego lokalu bez utraty prawa do bonifikaty, nie tylko nie uzasadnia postawienia powodowi zarzutu nadużycia prawa, lecz pozwala na stwierdzenie, że tym bardziej winna ona liczyć się ze znaną sobie koniecznością zwrotu bonifikaty w wypadku przedwczesnego zbycia lokalu bez tej zgody. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób też pominąć tego, że powód działa w tej sprawie jako przedstawiciel wspólnoty – samorządu mieszkańców (...) W., w ich interesie, dbając o zachowanie i prawidłowe wykorzystanie zasobów mieszkaniowych i finansowych miasta. Tym bardziej więc zobowiązany jest dochować staranności przy kontroli wykorzystania bonifikaty finansowej udzielanej mieszkańcom dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Domaganie się od pozwanej zwrotu udzielonej jej bonifikaty w sytuacji, gdy w pełni świadomie nie wywiązała się ona z obowiązku jej zachowania przez 5 lat od nabycia lokalu, nie usprawiedliwia więc postawienia powodowi zarzutu nadużycia prawa podmiotowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w niespornym stanie faktycznym tej sprawy Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował prawo materialne, którego przepisy poddał właściwej wykładni. Apelacja pozwanej pozbawiona jest więc podstaw faktycznych i prawnych.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ustaloną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.