

*Sygn. akt I ACa 524/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 12 września 2012 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek-Bitkowska

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO (del.) Joanna Zaporowska

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2012 r. w Warszawie

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

przeciwko G. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. akt I C 1226/11

***1. oddala apelację,***

***2. zasądza od G. K. na rzecz (...) W. kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

I ACa 524/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 października 2011 r. powód(...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanego G. K. kwoty 370.369,27 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanemu na wykup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W., wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 maja 2011 r. do dnia zapłaty, a także kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dnia 14 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty z dnia 5 grudnia 2011 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od G. K. na rzecz (...) W. kwotę 37.524 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 maja 2011 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.851,90 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu w części

odpowiadającej przegranej pozwanego (pkt III) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.760 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

W dniu 27 czerwca 2008 r. przed notariuszem doszło do zawarcia pomiędzy(...) W. a G. K. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego przy ul. (...) w W. o całkowitej powierzchni użytkowej 35.01 m<sup>(2)</sup> i umowy jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Podpisanie umowy poprzedził protokół uzgodnień z dnia 13 czerwca 2008 r. Wartość lokalu została wyceniona na 370.652 zł, zaś cenę lokalu ustalono na kwotę 376.576 zł, która objęła wartość lokalu w kwocie 370.652 zł oraz pierwszą opłatę z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego w kwocie 5.924 zł. Cena sprzedaży lokalu, po zastosowaniu 90% bonifikaty stanowiącej kwotę 338.918 zł, wyniosła 37.658 zł, w tym cena za lokal 37.065 zł oraz pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu 593 zł.

Z treści § 5 ww. aktu notarialnego wynikało, że kupujący został poinformowany o możliwości wypowiedzenia udzielonej bonifikaty, jeżeli osoba, której oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (zgodnie z brzmieniem art. 73 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; dalej jako u.g.n.), oraz o obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia (zgodnie z brzmieniem art. 68 ust. 2 u.g.n.), oraz o wyjątkach uregulowanych w art. 68 ust. 2a przedmiotowej ustawy.

W dniu 27 maja 2009 r. G. K. sprzedał lokal przy ul. (...) za cenę 335.000 zł, zaś w dniu 17 sierpnia 2009 r. pozwany kupił nowe, większe mieszkanie przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 45,53 m<sup>2</sup> za cenę 300.000 zł.

Pozwany dokonał zamiany mieszkań w celu poprawy warunków mieszkaniowych wnuków i swoich w przyszłości. Obecnie mieszka razem z zięciem i małoletnimi wnukami, pomaga w ich wychowaniu.

W dniu 12 maja 2011 r. G. K. otrzymał od(...) W. pisemne wezwanie do zwrotu bonifikaty w kwocie 370.368,27 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Opierając się na powyższym, niespornym między stronami, stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Spór miał charakter prawny i dotyczył tego czy powód jest uprawniony do żądania zwrotu bonifikaty, w jakim systemie waloryzować kwotę z tego tytułu, a także czy można zastosować w sprawie art. 5 k.c.

Według stanu prawnego obowiązującego na dzień wykupu przez pozwanego mieszkania przy ul. (...), tj. na dzień 27 czerwca 2008 r. oraz na dzień jego sprzedaży, tj. 27 maja 2009 r., jak również na dzień kupna lokalu przy ul. (...), tj. 17 sierpnia 2009 r., art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, że: jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomości 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. W ust. 2a art. 68 u.g.n. przewidziane są wyjątki od niniejszej zasady. Zgodnie z brzmieniem przepisu są one następująco ukształtowane: przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b; 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; 5) 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że zarówno w doktrynie jak i w judykaturze przyjmuje się, że można żądać częściowego zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy osoba nabywa nowy lokal, nie wykorzystując przy tym całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży poprzedniego lokalu. Na szczególne uwzględnienie zasługiwała uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt III CZP 87/11 (LEX nr 1102777), w której Sąd ten wskazał, iż nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą który przed upływem 5 lat zbył ten lokal, jest zobowiązany do zwrotu części bonifikaty, jednak w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Sąd I instancji przychylił się do powyższego stanowiska i orzekł o nakazie zwrotu części przyznanej bonifikaty zgodnie z powyższą zasadą.

Pozwany otrzymał 90% bonifikatę w kwocie 338.918 zł. Lokal przy ul. (...) został sprzedany przez G. K. za kwotę 335.000 zł, przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, co stanowiłoby przesłankę do zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n.. Jednakże pozwany zakupił nowy lokal mieszkalny za kwotę 300.000 zł w terminie trzech miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...), co mogło stanowić okoliczność wyłączającą obowiązek zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Z uwagi jednak na fakt, iż pozwany nie wykorzystał całości kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na zakup innego lokalu mieszkalnego, w świetle powołanego wyżej poglądu prezentowanego w doktrynie i w orzecznictwie powstał obowiązek częściowego zwrotu bonifikaty. Obowiązek ten - uwzględniając uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. - kształtował się w sposób następujący. Różnica pomiędzy kwotą zbycia mieszkania przy ul. (...) (335.000 zł), a kwotą nabycia lokalu przy ul. (...) (300.000 zł), wynosiła 35.000 zł, która stanowiła przysporzenie dla pozwanego. Przedmiotowa kwota stanowiła 10,45% kwoty uzyskanej ze zbycia mieszkania przy ul. (...). Stosując zasadę proporcjonalności ustalony wyżej wskaźnik (10,45%) należało odnieść do kwoty otrzymanej bonifikaty, co dało w rezultacie kwotę 35.417 zł (10,45% z kwoty 338.918 zł).

Otrzymałą kwotę należało poddać waloryzacji, której rodzaj również był sporny pomiędzy stronami. Waloryzacja świadczeń pieniężnych jest wyjątkiem od zasady nominalizmu wynikającej z art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c. Służy ona przywróceniu ekonomicznej wartości świadczenia pieniężnego na dzień jego spełnienia. Waloryzacji bonifikaty zgodnie z brzmieniem art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy dokonać przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jednak do chwili obecnej - mimo powołanej delegacji ustawowej - Prezes GUS nie ogłaszał jeszcze takich wskaźników, co słusznie podnosił pełnomocnik pozwanego. Oznaczało to, że do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości, waloryzacji należało dokonywać z zastosowaniem wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS zgodnie z brzmieniem art. 227 u.g.n. Prezes GUS ogłasza w tym zakresie wskaźniki miesięczne, kwartalne, półroczne i roczne.

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy zwaloryzował kwotę podlegającą zwrotowi na rzecz powoda (35.417 zł) w oparciu o comiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie od września 2009 r., tj. od miesiąca następnego po miesiącu nabycia przez powoda mieszkania przy ul. (...), do marca 2011 r., tj. do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym powód skierował do pozwanego wezwanie do zwrotu bonifikaty. W ten sposób uzyskana została kwota w wysokości 37.524 zł.

Sąd orzeka na podstawie i w ramach prawa, wobec czego związany był regulacją art. 227 u.g.n., która przewiduje dokonywanie waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS do czasu ogłoszenia przez niego wskaźników zmian cen nieruchomości. Ponadto Sąd nie jest uprawniony do zobowiązania organu wykonawczego, by ten wypełnił nałożone na niego przez ustawę obowiązki, wynikające z art. 5 u.g.n.

W ocenie Sądu I instancji waloryzacja bonifikaty w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie stanowi naruszenia zasad współżycia społecznego. Ponadto ustawodawca w art. 5 u.g.n. użył terminu „waloryzacja kwot”, z czego wynika, iż nie waloryzuje się bonifikaty jako części ceny nieruchomości, lecz jako konkretną kwotę w oderwaniu od jej związku z nieruchomością. Z generalnej zasady waloryzacji wynika, że ma ona zapewniać ochronę przed utratą wartości pieniądza. W świetle powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, przeprowadzona w sprawie

waloryzacja taki cel spełniła, wobec czego zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda podlegała kwota 37.524 zł. W pozostałym zakresie główne żądanie pozwu zostało oddalone.

Sąd Okręgowy uwzględnił w pełni żądanie w zakresie odsetek od zasądzonej kwoty, albowiem datą od której pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem należnego powodowi świadczenia był dzień 27 maja 2011 r., tj. dzień następujący po upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zwrotu bonifikaty, liczonego od dnia doręczenia tego wezwania pozwanemu, tj. od dnia 12 maja 2011 r.

W ocenie Sądu I instancji brak było przesłanek uzasadniających uznanie, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu bonifikaty było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i wobec tego nie powinno podlegać ochronie w świetle art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis art. 5 k.c. ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całości szczególnych okoliczności danego, rozpatrywanego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Ponadto art. 5 k.c. nie może być rozumiany jako zastępowanie przez ten przepis innych norm, które mogą zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Pozwany został poinformowany o konsekwencjach zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego nabycia, w tym zwłaszcza o obowiązku zwrotu bonifikaty, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie zostaną w ciągu 12 miesięcy (w całości) przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Miał on zatem świadomość tych konsekwencji. Za oddaleniem powództwa nie mógł także przemawiać argument pozwanego, iż dokonał zamiany mniejszego mieszkania na większe przede wszystkim w celu zapewnienia lepszych warunków wnukom. Wskazana okoliczność nie dotyczyła bowiem jego bezpośrednio, a odnosiła się do interesu innych osób - krewnych. Nadto powód nie udowodnił zawartych w sprzeciwie twierdzeń odnośnie swego stanu zdrowia oraz jego ewentualnego związku z koniecznością zmiany mieszkania, czy z ograniczeniem możliwości zarobkowania. Należało także podkreślić, iż interpretacja art. 68 ust. 2 u.g.n. przedstawiona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. uwzględnia interesy obu stron umowy nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Nie było zatem tak, że jest ona korzystna tylko dla powoda.

Orzekając w przedmiocie kosztów procesu, zgodnie z jego wynikiem, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., Sąd Okręgowy w pkt III wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.851,90 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, w części odpowiadającej przegranej pozwanego, oraz w pkt IV wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.760 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, także biorąc pod uwagę stopień przegrania procesu przez pozwanego i powoda.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktów pierwszego i trzeciego.***

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że po stronie pozwanego powstał obowiązek zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym przez oddalenie powództwa w całości oraz zmianę wyroku w punkcie trzecim;
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu powstałych w postępowaniu przed Sądami I i II instancji, w dotychczas nie uwzględnionej części, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
- ewentualnie, zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym przez oddalenie powództwa ponad kwotę 1.555,50 zł oraz zmianę wyroku w punkcie trzecim oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu powstałych

w postępowaniu przed Sądami I i II instancji, w dotychczas nie uwzględnionej części, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 17 kwietnia 2012 r. strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny podziela je oraz przyjmuje za własne. Podkreślić jedynie należało, że w apelacji strona pozwana nie zgłaszała jakichkolwiek zarzutów co do dokonanych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy również w sposób właściwy zastosował przepisy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego i prawidłowo rozstrzygnął o żądaniu powoda. Zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej nie były trafne i nie podważyły słusznego rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Pozwany podniósł, że w sprawie niniejszej zachodziły przesłanki wyłączające zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n., wskazane w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z treścią którego warunkiem wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty jest okoliczność, aby środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą zostały wydatkowane na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Odwołując się do wykładni celowościowej powyższego przepisu pozwany stwierdził, że nie wynika z niego obowiązek zaangażowania finansowego całości środków w zakup innego lokalu lub nieruchomości, natomiast obligatoryjne jest zachowanie celu ich przeznaczenia. W tej sytuacji G. K. spełnił wskazane przez ustawodawcę przesłanki wyłączające obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, zatem powództwo winno zostać oddalone w całości.

Powyższe stanowisko strony pozwanej nie zasługiwało na akceptację. Przede wszystkim zauważyć należało, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., który wprowadza wyjątek od zasady zwrotu uzyskanej bonifikaty, mogłaby wskazywać, że skoro ustawa stwierdza, iż podstawą dla zachowania bonifikaty przez nabywcę lokalu mieszkalnego jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie nowego lokalu lub nieruchomości, to chodzi o całość tych środków.

W orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, LEX nr 1102777; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11, LEX nr 1135999) dominuje jednak obecnie pogląd, że przy wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. należy odwoływać się do celu, jaki ten przepis realizuje, zwłaszcza, że jest to cel urzeczywistniający zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji, stosownie do którego władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Celem pomocy publicznej udzielanej w formie bonifikaty jest umożliwienie najemcy nabycia na własność lokalu mieszkalnego. Środek ten ma zatem zapewniać dostosowanie sytuacji mieszkaniowej najemcy do jego możliwości ekonomicznych. Jednocześnie taki najemca, a obecnie właściciel lokalu mieszkalnego, może w dalszym ciągu dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez zbycie lokalu i nabycie nowego, stosownie do swoich aktualnych możliwości i potrzeb. Dostrzeżenie tych potrzeb legło o podstaw regulacji zawartej w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., która weszła w życie z dniem 22 października 2007 r. na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218).

Jednocześnie, potrzeba zagwarantowania, aby udzielona pomoc publiczna została wykorzystana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, tj. na cele mieszkaniowe, skutkowałą przyjęciem rozwiązania pozwalającego na zachowanie bonifikaty, jedynie wtedy gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą.

Uwzględnienie celu przedmiotowej regulacji, tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., prowadzi zatem do takiej jej wykładni, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty, w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Przyjęcie wykładni zgodnie z którą właściwy organ może żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nie została przeznaczona na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, z jednej strony różnicuje sytuację prawną osób, które pozyskane środki przeznaczyły na zupełnie inny cel niż określony w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. lub zachowały w swoim budżecie, od tych, którzy w znacznej części lub niemal w całości przeznaczyli uzyskane środki na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, z drugiej zaś uwzględnia interes właściwych organów (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego), chroniąc je przed ewentualnymi nadużyciami ze strony byłych najemców, polegającymi na szybkim wyzbyciu się lokali uzyskanych z bonifikatą i przeznaczeniu tak uzyskanych środków na inne cele niż określone i realizowane w ustawie.

Nie były również zasadne te zarzuty apelacji, które dotyczyły sposobu określenia wysokości bonifikaty podlegającej zwrotowi.

Pozwany przeznaczył znaczną część środków ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na nabycie lokalu przy ul. (...), tj. kwotę 300.000 zł z uzyskanych 335.000 zł. Wydatkowana na cel mieszkaniowy kwota 300.000 zł stanowi 89,55% ceny uzyskanej ze sprzedaży. W takiej też proporcji strona pozwana może zachować udzieloną jej bonifikatę. Ponieważ bonifikata ta wyniosła 338.918 zł, pozwany mógł zachować kwotę 303.501 zł (89,55% z 338.918 zł). G. K. zobowiązany był zatem do zwrotu kwoty 35.417 zł (tj. różnicy pomiędzy kwotami 338.918 zł i 303.501 zł) powiększonej o wskaźnik waloryzacji. Wyliczenia Sądu Okręgowego należało zatem uznać za prawidłowe i odpowiadające przyjętej w aktualnym orzecznictwie wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., którą to wykładnię Sąd Apelacyjny podziela z przyczyn wskazanych powyżej.

Twierdzenie pozwanego, iż „...zwrotowi podlega [...] ta część bonifikaty, która nie została przeznaczona na nabycie innego lokalu.” nie mogło być uznane za trafne, bowiem bonifikata jest upustem od ceny transakcyjnej (w niniejszym przypadku 90% liczone od wartości lokalu ustalonego na kwotę 370.652 zł) i nie może być przeznaczona na nabycie innego lokalu. Na nabycie nowego lokalu mieszkalnego (tj. przy ul. (...)) przeznaczone zostały środki ze sprzedaży lokalu nabytego przez pozwanego z bonifikatą (tj. przy ul. (...)). Proporcja między tymi dwiema wartościami winna być następnie odniesiona do kwoty udzielonej uprawnionemu bonifikaty i stanowić podstawę do ustalenia zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty (tak jednoznacznie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, oraz w wyroku z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11, z tym że w drugim orzeczeniu kwestia została ujęta od strony uprawnienia do zatrzymania odpowiedniej części bonifikaty).

Zauważyć należało, że przy takim sposobie wyliczenia należnej do zwrotu bonifikaty, nie uwzględnia się w żadnym zakresie tych 10% własnych środków pozwanego, które przeznaczył na zakup lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Z tej przyczyny niezasadne były te twierdzenia apelacji, które odnosiły się do rzekomej ingerencji w prawo własności strony pozwanej.

Sąd Apelacyjny uznaje również za trafne stanowisko Sądu Okręgowego w przedmiocie okresu jaki winna obejmować waloryzacja bonifikaty. Ponieważ art. 68 ust. 2 u.g.n. wprost tej kwestii nie reguluje, a jednocześnie wynika z niego, że zwrot następuje na żądanie właściwego organu, nie było podstaw do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji, który dokonał waloryzacji bonifikaty w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie od września 2009 r., tj. od pierwszego miesiąca, w którym powstał obowiązek zwrotu części bonifikaty w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego przy ul. (...), do marca 2011 r., tj. miesiąca poprzedzającego miesiąc wezwania strony pozwanej do zwrotu bonifikaty. Nie ulega wątpliwości, że w związku z naruszeniem zasad przyznania bonifikaty pozwany winien liczyć się z odpowiednim obowiązkiem zwrotu i to w wysokości zwaloryzowanej, co przesądza sama ustawa. Sama wysokość zwaloryzowanej bonifikaty nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

Nie było również podstaw do odmowy uwzględnienia powództwa z uwagi na zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie stanowisko Sądu I instancji, które w apelacji nie było w żaden sposób podważane przez pozwanego. Na marginesie zauważyć należy, że przyjęty sposób wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. uwzględnia interesy obu stron, a strona pozwana nie przedstawiła żadnych argumentów, które podważałyby zasadność wystąpienia przez powoda z żądaniem zwrotu części bonifikaty, która - jak powyżej była o tym mowa - ma de facto charakter pomocy publicznej.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 5 w zw. 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 (Dz. U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1349 ze zm.).