

***Sygn. akt I ACa 1236/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Beata Kozłowska

**Sędzia SA Zbigniew Stefan Cendrowski**

Sędzia SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.

przeciwko Miastu G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 stycznia 2012 r., sygn. akt I C 80/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim w ten sposób, że oddala powództwo w tej części i zasądza od Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. na rzecz Miasta G. kwotę 7500,85 złotych (siedem tysięcy pięćset złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;***
- 2. zasądza od Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. na rzecz Miasta G. kwotę 12774,85 złotych (dwanaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.***

Sygn. akt IA Ca 1236/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2009 r. Agencja Mienia Wojskowego wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od miasta G. zwaloryzowanej kwoty 205700 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży nieruchomości położonej w G. o powierzchni 1, (...) hektara, nabytej przez stronę pozwaną na podstawie umowy notarialnej z dnia 17 października 2000 r. na cele oświatowe, na które nie została przeznaczona w całości. Jej część została bowiem sprzedana osobie trzeciej. Jako podstawę prawną roszczenia powódka podała w pozwie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa. Zaprzeczała, aby do tej umowy miał zastosowanie powołany przepis. Podnosiła także, że środki, które uzyskała ze sprzedaży części nieruchomości nabytej od powódki na rzecz osoby

postronnej, zostały w całości przeznaczone na cele oświatowe. Kwestionowała tym samym, aby naruszyła warunki umowy zawartej przez strony.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Podzielił bowiem stanowisko prezentowane przez stronę pozwaną. Apelacja strony powodowej od tego wyroku została jednak uwzględniona przez Sąd Apelacyjny, który wyrokiem z dnia 9 listopada 2010 r., uchylił wyrok objęty apelacją i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny uznał, że sprzedaż nieruchomości na rzecz miasta G. poniżej jej wartości na podstawie art. 14 powołanej ustawy nie pozbawiała powódki prawa do żądania zwrotu bonifikaty, jeżeli nabywca nie przeznaczył nieruchomości na cel podany przez strony w umowie. Udzielając wskazówek dotyczących zastosowania w tej sprawie art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że udzielona bonifikata powinna zostać zwrócona w części proporcjonalnej do powierzchni sprzedanej nieruchomości, która nie została przeznaczona przez stronę pozwaną na cele oświatowe określone w umowie zawartej przez strony.

Po ponownym rozpoznaniu tej sprawy, wyrokiem z dnia 25 października 2011 r., Sąd Okręgowy zasądził do strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 79736,89 zł zwaloryzowaną na dzień zapłaty przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. W dalszym zakresie powództwo zostało oddalone. Tytułem zwrotu kosztów procesu Sąd Okręgowy zasądził ponadto od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 5142,15 zł. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności, które nie były sporne pomiędzy stronami. Podał, że w dniu 17 października 2000 r. powódka sprzedała stronie pozwanej nieruchomość położoną w G. przy Al. (...), o powierzchni 1,2602 hektara, o wartości 305000 zł za cenę wynoszącą 100000 zł. Bonifikata udzielona zgodnie z art. 68 ust. 1 powołanej ustawy wynosiła więc 205000 zł. Została udzielona ze względu na określone w tej umowie przeznaczenie tej nieruchomości na cele oświatowe. Według ustaleń Sądu Okręgowego, po podzieleniu tego gruntu na osobne działki, umowami z dnia 18 grudnia 2001 r. oraz z dnia 29 sierpnia 2006 r. pięć wydzielonych działek nr (...) o łącznej powierzchni ,4885 hektara została sprzedana przez stronę pozwaną na rzecz K. J..

Oceniając znaczenie ustalonych okoliczności w zakresie wskazówek Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione do wysokości kwoty 79736,89 zł, która odpowiadała 0,3877 części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży gruntu, o łącznej wartości 205000 zł. Taka proporcja zachodziła bowiem pomiędzy częścią tej nieruchomości, sprzedaną na rzecz K. J., a ogólną powierzchnią gruntu nabytego przez stronę pozwaną od powódki z przeznaczeniem na działalność oświatową. Analizując art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do uznania, aby ewentualne przeznaczenie środków uzyskanych przez stronę pozwaną ze zbycia wskazanej części nieruchomości na cele oświatowe, pozbawiało powódkę prawa dotyczącego zwrotu bonifikaty z powodu niezgodnego z umową przeznaczenia części nieruchomości. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, która zaskarżyła ten wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o jego kosztach. Zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. poprzez zastosowanie tego przepisu w tej sprawie, mimo że w umowie nie został zastrzeżony zwrot bonifikaty, jak również sprzeczne z art. 65 k.c. wyłożenie treści umowy z dnia 17 października 2000 r. i pominięcie, że nie zostało w niej szczegółowo zapisane przeznaczenie nieruchomości, ani zwrot bonifikaty. Apelacja została ponadto oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami swobodnej oceny ustalenie treści umowy, zwłaszcza w zakresie przeznaczenia nieruchomości oraz bonifikaty, jak też niezgodnego z art. 328 § 2 k.p.c. sporządzenia uzasadnienia, w którym nie zostały zawarte wszystkie wymagane elementy podstawy prawnej i faktycznej wyroku objętego apelacją.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości i obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego. Wyrokiem z dnia 10 października 2013 r., Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej i zasądził od miasta G. na rzecz powódki kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Uwzględniając skargę kasacyjną strony pozwanej, wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 r., I CSK 274/14, Sąd Najwyższy uchylił wyrok zaskarżony skargą i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o

kosztach postępowania kasacyjnego. Powołując się na swoje wcześniejsze stanowisko, wyrażone w wyroku z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 260/11, Sąd Najwyższy uznał, że do nieruchomości, która została sprzedana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego poniżej jej wartości na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie stosuje się instytucji zwrotu bonifikaty udzielonej zgodnie z art. 68 ust. 1 tej ustawy.

Na etapie ponownego rozpoznania sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska. Powódka wносиła natomiast o uzupełnienie dowodów o zeznania mające wykazać, że zamiarem stron umowy z dnia 17 października 2000 r. było zastosowanie art. 68 ustawy, wraz ze zwrotem bonifikaty, gdyby nieruchomość nie została przeznaczona na cel wskazany w umowie. Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe powódki.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości. Nie zachodziła ponadto potrzeba uzupełniania ustaleń, które zostały poczynione przez Sąd Okręgowy i były prawidłowe. Oparte zostały na dokumentach, ocena których nie dawała podstawy do ustalenia, aby zamiarem strony było sprzedanie nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty przewidzianej art. 68 ust. 1 ustawy oraz zastrzeżenie obowiązku jej zwrócenia na warunkach określonych w ust. 2 tego przepisu. Z umowy zawartej przez strony nie wynika, aby strony poczyniły w jej treści takie ustalenia, na które powoływała się powódka na etapie ponownego rozpoznania tej sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Prowadzenie dowodów zgłoszonych podczas rozprawy apelacyjnej zmierzało więc do wykazania takich elementów, które wykraczały ponad ośnowę umowy, dla skutecznego dokonania której było konieczne zachowanie formy aktu notarialnego. Prowadzenie takich dowodów było więc niedopuszczalne. Ich dopuszczenie w oczywisty sposób naruszałoby bowiem art. 247 k.p.c. Twierdzenia powódki nie dotyczyły wykładni niejasnej umowy, lecz jej uzupełnienia o uzgodnienia, które nie zostały zawartej w treści umowy z dnia 17 października 2000 r. Były też spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c. Na podstawie tego przepisu podlegały więc pominięciu.

W pozostałym zakresie bezzasadność powoływania się przez powódkę na art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, który stanowił podstawę prawną roszczenia, została w tej sprawie przesądzona przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 kwietnia 2015 r., I CSK 274/14, którym korzystny dla powódki wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 10 października 2013 r., IA Ca 294/12 został uchylony i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, w ramach którego Sąd Apelacyjny był bezwzględnie związany wykładnią art. 14 ust. 1 oraz art. 68 tej ustawy, zaprezentowaną przez Sąd Najwyższy, zwłaszcza że już w wyroku z 16 lutego 2012 r., IV CSK 260/11, zostało przyjęte i obszerniej uzasadnione, że zbycie nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego poniżej jej wartości na podstawie art. 14 ust. 1 tej ustawy wyłącza zasadność roszczenia o zwrot bonifikaty udzielonej na zasadach określonych w art. 68 ust. 1 ustawy. W rozpoznawanej sprawie nie było więc podstawy prawnej uwzględnienia tej części żądania, która została objęta apelacją strony pozwanej. O jej zasadności przesądził powołany wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2015 r., który był wiążący przy ocenie apelacji wniesionej w tej sprawie. Jej uwzględnienie wymagało więc zmiany punktu pierwszego i trzeciego zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa także w tej części oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kwoty 7500,85 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu, na które, poza wynagrodzeniem pełnomocnika za pierwszą instancję, złożyła się odpowiednia do wartości przedmiotu zaskarżenia część tej samej należności za rozpoznanie pierwszej apelacji. Uwzględnienie apelacji w całości uzasadniało ponadto obciążenie powódki całością kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego w łącznej kwocie 12774,85 zł, na które złożyły się opłaty od apelacji i skargi kasacyjnej, w kwotach po 3987 zł, koszty udziału pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w kwocie 2700 zł i odpowiednia do wartości przedmiotu zaskarżenia część kosztów za sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 i 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.