

Sygn. akt VI ACa 1169/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Grażyna Kramarska

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak

SO del. Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko L. R. i K. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt XXV C 591/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz L. R. i K. R. 7 200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 1169/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 marca 2018 roku

W pozwie z 1 kwietnia 2015 roku m. (...) W. wniosło o solidarne zasądzenie od L. R. i K. R. 104.418,75 zł z ustawowymi odsetkami od 15 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, dochodząc tym samym zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty, wobec dalszej sprzedaży przez nich lokalu wykupionego z zasobów lokalowych gminy przed upływem pięcioletniego terminu przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskazano przy tym, że podstawą prawną roszczenia jest art. 68 ust. 2 u.g.n.

Pozwani domagali się oddalenia powództwa, zasłaniając się zarzutem przedawnienia oraz wyjaśniając, że wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyli na cele mieszkaniowe, a ściślej – na budowę i wykończenie własnego domu.

Zaskarżonym wyrokiem sąd okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że pozwani nabyli od gminy lokal z 80% bonifikatą w listopadzie 2000 roku, zbyli go zaś osobie trzeciej w październiku 2004 roku. Kilka miesięcy wcześniej – w czerwcu 2004 roku zwracali się do Burmistrza gminy (...) z pisemną prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż mieszkania, informując, że kwota uzyskana ze sprzedaży zostanie przeznaczona na dokończenie budowy domu jednorodzinnego. W odpowiedzi uzyskali informację, że m. (...) W. może żądać od właściciela lokalu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży danego lokalu tylko w przypadku, jeżeli przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia, zbył lub wykorzystał lokal na inne cele niż cele mieszkaniowe, zaś organem mogącym zająć stanowisko w sprawie jest Prezydent m.(...) W.. Pozwani – jak odnotowuje sąd – nie zwracali się z prośbą do teoż prezydenta.

Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie dochodzone pozwem nie jest przedawnione. Zdaniem sądu okręgowego bieg terminu przedawnienia rozpoczął się z dniem upływu roku, licząc od dnia zbycia lokalu, gdyż dopiero po takim okresie powód uzyskał możliwość wystąpienia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Wtedy bowiem – jak przyjmuje sąd – można było stwierdzić, że nie zostały spełnione warunki zwalniające z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Powołując się na art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w tym także na brzmienie tego przepisu obowiązujące „w dacie zawarcia umowy”, sąd pierwszej instancji uznał, że nie ziszcili się przesłanki z tego przepisu, bo pozwani przeznaczili kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe. Pozwani – jak wyjaśnia sąd – potrzebowali środków finansowych na budowę i wykończenie domu. Sąd powołuje się w tym miejscu na dziennik budowy, załączony do akt oraz na deficyt budżetowy powodów, który zmusił ich do sprzedaży lokalu w celu wykończenia budowanego domu. Z dalszych ustaleń wynika, że budowa domu zakończyła się oficjalnie w 2007 roku. Zdaniem sądu pierwszej instancji, dokończenie budowy domu było celem, o którym mowa w § 8 umowy sprzedaży z 2000 roku, jak również celem określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Budowę domu – jak się ocenia – można uznać za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w postaci polepszenia warunków mieszkaniowych. Zdaniem sądu zebrany materiał dowodowy wskazuje na to, że uzyskana ze sprzedaży lokalu kwota została przeznaczona na wykończenie domu przed upływem pięciu lat od daty zawarcia umowy z powodem oraz w ciągu roku od dnia sprzedaży lokalu.

W apelacji od tego wyroku powód – zaskarżając go w całości – zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie, że przeznaczenie w ciągu roku od sprzedaży lokalu mieszkalnego uzyskanego za bonifikatą, na wykończenie rozpoczętej wcześniej budowy domu mieszkalnego, oznacza przeznaczenie środków pieniężnych pochodzących z sprzedaży mieszkania nabytego za bonifikatą na zakup lokalu mieszkalnego przeznaczonego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wniósł przy tym o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz całej dochodzonej należności z odsetkami i kosztami.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie na koszt powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Sąd apelacyjny nie podziela podniesionego w niej zarzutu.

Wyraźnie umknęło apelującemu, że art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2018 roku, poz. 121; dalej jako u.g.n.), na który się powołuje, obowiązuje dopiero od 22 października 2007 roku, a to za sprawą ustawy z 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Przepis ten zatem nie może mieć w sprawie niniejszej zastosowania. Jeżeli roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie już powstało na podstawie wcześniej obowiązującego stanu prawnego, ponowne badanie przesłanek tego roszczenia przy uwzględnieniu także negatywnej przesłanki, którą wprowadził art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, oznaczałoby wsteczne stosowanie tego przepisu. Przełamanie zasady nieretroakcji (art. 3 k.c.) jest wprawdzie w wyjątkowych sytuacjach dopuszczalne, ale ustawa nowelizująca nie daje żadnych podstaw do przypisania temu przepisowi mocy wstecznej (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku, II CSK 103/11).

Rozwiązanie zbliżone do tego, które znalazło się w dodanym przepisie, zawarto w umowie łączącej strony. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia, bo powód – jak *expressis verbis* wynika z pozwu – swoje roszczenie wywodzi z ustawy, a ściślej z art. 68 ust. 2 u.g.n. Z uzasadnienia pozwu wynika jasno, że podstawą faktyczną żądania jest naruszenie przez pozwanych obowiązków ustawowych a nie umownych. W orzecznictwie przyjmuje się zresztą, że zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, lecz jest to obowiązek ustawowy (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniach wyroków z 7 grudnia 2012 roku, II CSK 256/12 i z 28 stycznia 2016 roku, I CSK 1100/14 oraz w uzasadnieniu uchwały z 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09).

W tych okolicznościach nie było żadnych podstaw do tego, by – jak to zrobił sąd okręgowy – łączyć początek biegu przedawnienia z upływem rocznego terminu od daty sprzedaży lokalu. Sąd nie wyjaśnił zresztą, z czego wyprowadza taki wniosek, ale można zakładać, że kierował się brzmieniem § 8 umowy, zgodnie z którym (...) małżonkowie R. zobowiązali się do zwrotu gminie kwoty stanowiącej równowartość udzielonej im bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, wynoszącej 80% ceny lokalu wraz z jej waloryzacją w przypadku zbycia przez nich lokalu lub przeznaczenia go na inne cele przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jeżeli kwoty uzyskanej z jego sprzedaży nie wykorzystają w terminie jednego roku od dnia zawarcia aktu notarialnego na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych własnych lub osób bliskich. Z uwagi na ustawową proveniencję roszczenia realizowanego w niniejszej sprawie postanowienie umowne nie może mieć wpływu na początek biegu terminu przedawnienia.

Wpływu takiego nie może mieć także zarządzenie Nr (...) Prezydenta m. (...) W., o którym mowa w piśmie procesowym pełnomocnika pozwanego z 16 lipca 2015 roku (k. 64), a w którym przyjęto takie samo rozwiązanie, stwierdzając, że „nie podlega zwrotowi bonifikata (...), jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego, kwotę uzyskaną z jego sprzedaży wykorzysta w terminie 1 roku od dnia zawarcia aktu notarialnego na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych własnych i osób bliskich”. Zarządzenia organów samorządu terytorialnego nie stanowią źródeł prawa powszechnie obowiązującego. Dokument ten jest adresowany do urzędników gminy i nie wiąże uczestników obrotu.

W ocenie sądu apelacyjnego roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty powstało w chwili sprzedaży lokalu przez pozwanych i od tej daty – zgodnie z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. – należy liczyć bieg przedawnienia (tak też przyjmuje się w orzecznictwie – zob. uzasadnienia przywołanych wyżej wyroków Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 roku i z 7 grudnia 2012 roku). Roszczenie powoda przedawniło się zatem 29 października 2014 roku a pozew w sprawie niniejszej wniesiono 1 kwietnia 2015 roku. Powództwo należało więc oddalić z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia.

Nie zmienia to faktu, że ocena prawna sądu pierwszej instancji w kwestii zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty jest prawidłowa. Ocena ta koncentruje się na treści § 8 umowy sprzedaży lokalu komunalnego i – z wyłączonej wyżej względów – tylko na tym tle może być aktualna, choć – jak już zaznaczono – jest ona irrelevantna z punktu widzenia roszczenia zgłoszonego w pozwie. Warto jednak zauważyć, że z niekwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych sądu okręgowego wynika, że pozwani wydali pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania na dokończenie budowy domu, w którym zamieszkali. Ruch ten pozwolił im zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, co bez wątpliwości mieści się w umówionych między stronami przyczynach zwalnających nabywcę mieszkania od obowiązku zwrotu bonifikaty. O ile w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. mowa jest o „nabyciu” prawa do lokalu za pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania wykupionego od gminy, o tyle w umowie stron – jedynie o „wykorzystaniu (...) kwoty uzyskanej ze sprzedaży” na „zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych własnych lub osób bliskich” (podobnie w przywołanym wyżej zarządzeniu Prezydenta m. (...) W.). Z tej racji wywody apelacji – odnoszące się do niemającego tu zastosowania przepisu ustawy – nie trafiają w sedno. Skoro umowa nie traktuje o nabyciu prawa ale o wykorzystaniu pieniędzy na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych, to uznać trzeba, że pozwani pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania tak właśnie wykorzystali. Jeszcze raz powtórzyć trzeba, że apelacja ustaleń sądu okręgowego nie kwestionuje. W szczególności, nie kwestionuje ustalenia, że uzyskana ze sprzedaży lokalu kwota została przeznaczona na budowę i wykończenie domu, jak też, że nastąpiło to w ciągu roku od dnia sprzedaży lokalu. Ustalenia sądu pierwszej instancji są prawidłowe, znajdują zakotwiczenie w materiale dowodowym i zostały przez sąd apelacyjny w pełni zaakceptowane.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. O kosztach procesu przed sądem odwoławczym rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 zd. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji, przy uwzględnieniu faktu, że w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam radca prawny.