

Sygn. akt I A Ca 91/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki (spr.)
Sędziowie:	SSA Franciszek Marcinowski SSA Małgorzata Lamparska
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy L.**

przeciwko **M. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 18 listopada 2011 r. sygn. akt I C 229/11

1. **oddala apelacje;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Gmina L. wniosła o zasądzenie od M. G. 166.978,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 02.11.2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powództwa podniosła, że w dniu 09.10.2006 r. sprzedała rodzicom pozwanej M. i B. W., lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) oraz oddała im w użytkowanie wieczyste, w udziale wynoszącym 212/1000, działkę gruntu wraz z przynależnym do niego udziałem we własności wspólnych części budynku i urządzeń. Zbycie tego lokalu nastąpiło w trybie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy czym ustalona cena sprzedaży na kwotę 157.700 zł, została obniżona do kwoty 7.885 zł. Umową z dnia 23.12.2008 r. rodzice pozwanej darowali jej ten lokal. W dniu 14.04.2010 r. M. G. dokonała jego podziału na lokal mieszkalny nr 1 i lokal niemieszkalny nr 1A i tego samego dnia zbyła oba lokale na rzecz osób trzecich. W styczniu 2011 r. otrzymane ze sprzedaży środki pieniężne w łącznej kwocie 395.000 zł pozwana podarowała rodzicom. Gmina L., w oparciu o treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wezwała pozwaną do zapłaty 166.978,45 zł z tytułu

zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu na rzecz Państwa M. i B. W., jednakże wezwanie to okazało się bezskuteczne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 5.09.2011 r. Sąd Okręgowy w Legnicy uwzględnił żądanie pozwu.

W wymaganym terminie pozwana wniosła przeciwko niemu sprzeciw żądając oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że w niniejszym przypadku nie ma podstaw do zastosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po jej nowelizacji, która weszła w życie z dniem 22.10.2007 r., skoro do zbycia przez powodową Gminę praw do przedmiotowego lokalu na rzecz jej rodziców doszło przed tą datą. Ponadto zarzuciła, że nawet w przypadku odmiennej oceny, brak jest podstaw do uznania, że w świetle okoliczności faktycznych niniejszego przypadku spełnione zostały przesłanki do zwrotu udzielonej przez Gminę L. bonifikaty, gdyż nie doszło do zbycia przez nią nieruchomości, która była przedmiotem pierwotnej umowy zawartej z jej rodzicami, bowiem nim to nastąpiło dokonany został jego podział na dwa odrębne lokale. Na wypadek nie uwzględnienia tej argumentacji wskazała, że spełnione zostały warunki zwalniające ją od zwrotu żądanej dopłaty, objęte dyspozycją art. 68 ust. 2a pkt 5 w/w ustawy, gdyż sumę uzyskaną ze sprzedaży tych lokali przeznaczyła na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Wyrokiem z dnia 18.11.2011 r. sygn. akt I C 229/11, Sąd Okręgowy w Legnicy zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 166.978,45 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia 2.11.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11.949 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą jego wydania były następujące ustalenia.

W dniu 09.10.2006r. Gmina L. sprzedała M. i B. W. – rodzicom pozwanej M. R., lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) oraz oddała im w użytkowanie wieczyste, w udziale wynoszącym 212/1000, działkę gruntu wraz z przynależnym do niego udziałem we własności wspólnych części budynku i urządzeń. Zbycie lokalu nastąpiło w trybie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Cena sprzedaży lokalu ustalona została na kwotę 157.700 zł i podlegała obniżeniu - zgodnie z § 28 uchwały Rady Miejskiej w L. Nr XL/411/05 z dnia 28.11.2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy L. – o 95%, to jest do kwoty 7.885 zł. Tym samym kwota udzielonej nabywcom bonifikaty wyniosła 149.815 zł. Nabywcy zobowiązali się do zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli dokonają zbycia lokalu przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Umową z dnia 23.12.2008 r. rodzice pozwanej darowali jej lokal, o którym mowa powyżej.

W dniu 14.04.2010 r. przed notariuszem, M. G. dokonała podziału darowanego jej przez rodziców lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny nr 1 i lokal niemieszkalny nr 1A i tego samego dnia zbyła oba lokale na rzecz osób trzecich. W styczniu 2011 r. otrzymane ze sprzedaży środki pieniężne w łącznej kwocie 395.000 zł pozwana podarowała rodzicom.

Gmina L., w oparciu o treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 166.978,45 zł z tytułu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu na rzecz Państwa M. i B. W.. M. G. odmówiła zapłaty.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Dokonując powyższej oceny wskazał, że M. G. stała się właścicielką lokalu przy ul. (...) już w czasie obowiązywania znowelizowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a obowiązek zwrotu bonifikaty nie przeszedł na nią z pierwotnych nabywców lokalu – rodziców, ale zaktualizował się na podstawie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w chwili gdy dokonała podziału lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny i użytkowy, tj. wykorzystwała go niezgodnie z przeznaczeniem i zbyła przed upływem 5 lat od daty nabycia. Zajmując to stanowisko,

odwołał się do poglądów wyrażonych na tle oceny roszczeń dochodzonych w tym trybie, przez Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 24.02.2010 r. - sygn. akt III CZP 131/09 oraz z dnia 17.12.2010 r. – sygn. akt III CZP 102/10, w postanowieniu z dnia 14.10.2010 r. - sygn. akt III CZP 60/10 oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19.05.2011 r. – sygn. akt I ACa 319/11.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym stanowiska pozwanej, że zbyty przez nią lokal był tożsamo inny od tego nabytego od Gminy przez jej rodziców, jak również nie uznał za zasadne jej twierdzeń, iż zaszły okoliczności zwalniające ją od obowiązku zwrotu udzielonej im bonifikaty, w oparciu o art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z dokonaną na ich rzecz darowizną środków uzyskanych z tego tytułu.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie Gminy L. sformułowane w pozwie i zasądził na jej rzecz kwotę 166.978,45 zł, równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. O kosztach procesu orzekł stosownie do jego wyniku.

W wymaganym terminie pozwana wniosła apelację i zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu, że przy jego wydaniu dopuścił się:

I. naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie :

1) art. 3 k.c. przez przyjęcie, że w sprawie należało stosować przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 24.08.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), zamiast ustawy w brzmieniu obowiązującym przed tą nowelizacją, tj. obowiązującym w dacie nabycia nieruchomości lokalowej przez rodziców pozwanej, co w konsekwencji narusza zasadę równości określoną w art. 32 Konstytucji RP;

2) art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, na skutek przyjęcia, że podział nieruchomości, a następnie zbycie dwóch lokali nie miały w sprawie znaczenia prawnego i w konsekwencji uwzględnienie żądania powoda.

II. naruszenia przepisów postępowania, mogącego mieć wpływ na wynik sprawy, a w szczególności art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny i sprzeczny zasadami doświadczenia życiowego, skutkiem czego było ustalenie, że pozwana nie wykorzystwała środków uzyskanych ze sprzedaży lokali na cele mieszkaniowe, co zwalniałoby ją z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i obciążenie całością kosztów postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego w postępowaniu odwoławczym powoda.

Na wypadek nie uwzględnienia tego żądania wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego jej rozpatrzenia.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, w oparciu o ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które uznał za własne przy rozpoznaniu apelacji, zważył co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Mając na uwadze, że oceny prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego można dokonać jedynie po uprzednim uznaniu, że ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia nastąpiły zgodnie z przepisami prawa procesowego, w pierwszej kolejności rozważeniu podlegał zarzut naruszenia przy wydaniu zaskarżonego wyroku, granic swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych w ramach art. 233 §1 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie daje jakichkolwiek podstaw do uznania zasadności podniesionego w tym zakresie zarzutu. W pierwszym rzędzie należy wskazać, że jak trafnie zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy, przesłanką zwolnienia pozwanej od obowiązku zwrotu udzielonej jej rodzicom bonifikaty, przy sprzedaży przedmiotowego lokalu w oparciu o art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, byłoby przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu środków, w ciągu 12 miesięcy od momentu zawarcia umowy tj. do dnia 14.04.2011 r., na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwana nie tylko, że nie udowodniła zaistnienia przesłanek, o których mowa w tym przepisie, ale nawet nie twierdziła, że za uzyskane środki ze sprzedaży lokali powstałych w wyniku podziału lokalu darowanego jej przez rodziców, przeznaczyła na cel w nim wskazany. Okolicznością niesporną było to, że środki te stały się przedmiotem dokonanej przez nią darowizny na rzecz jej rodziców, co zostało przez nią udokumentowane przelewami na ich rachunki bankowe, jak również zeznaniami jej matki oraz jej własnym. Formułowane przez nią twierdzenia, że celem dokonania tej czynności było zapewnienie sobie możliwości zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, jednakże w innej formie, aniżeli w drodze nabycia innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, jest w świetle powyższej regulacji okolicznością irrelevantną dla oceny zasadności roszczeń strony powodowej. Należy przy tym wskazać, że na etapie postępowania przed Sądem I Instancji pozwana zeznała, że przekazała te środki na rzecz rodziców, bowiem potrzebowali ich na dokończenie realizowanej inwestycji (k: 79), nie wskazując przy tym, aby w zamian za to miała otrzymać od nich coś więcej, aniżeli możliwość zamieszkania w należącej do nich nieruchomości. W ramach przedmiotowej apelacji sformułowała z kolei twierdzenie, że w zamian za darowizny poczynione na rzecz rodziców został jej przekazany dom jednorodzinny położony w L. przy ul. (...), nie precyzując przy tym, co rozumie pod pojęciem „przekazania”. Abstrahując od tego, że podniesienie nowych twierdzeń i faktów w ramach przedmiotowej apelacji, bez wskazania, że możliwość, czy też potrzeba ich powołania miała miejsce dopiero na tym etapie postępowania, nie byłoby prawnie skuteczne w świetle brzmienia art. 381 k.p.c., to zauważyć należy, że na ich poparcie pozwana nie przedłożyła jakichkolwiek dowodów.

Za chybione należało uznać również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Podzielając w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, które legło u podstaw wydania niniejszego rozstrzygnięcia należy wskazać, że wbrew zarzutom apelującej, w niniejszej sprawie nie wchodzi w grę retroaktywne stosowanie omawianych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak trafnie zwrócić na to uwagę Sąd I Instancji, Sąd Najwyższy w ciągu ostatnich lat wielokrotnie zajmował stanowisko w odniesieniu do wynikającego z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku zapłaty przez osoby bliskie wobec pierwotnych nabywców nieruchomości, kwoty równej udzielonej im bonifikacie po jej waloryzacji. W myśl tych poglądów obowiązek ten, stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, a nie ze stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości. Innymi słowy, po spełnieniu się przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością.

Odwołanie się przez Sąd Okręgowy do tych poglądów, jako zbieżnych z jego własnymi, nie może stanowić podstawy do zarzucenia Sądowi uchylenia się od wyrażenia własnego stanowiska tj. nieskrępowanego oceną innych sądów, co do zastosowania przepisów w/w ustawy, w świetle okoliczności faktycznych mających miejsce w niniejszym przypadku. Sąd I Instancji w sposób jednoznaczny wskazał bowiem, że do oceny zasadności roszczeń strony powodowej zastosowanie będą miały przepisy ustawy, obowiązujące w dacie rozporządzenia przez pozwaną lokalem, z którego sprzedażą wiązało się udzielenie jej rodzicom bonifikaty. Nie ograniczył się przy tym jedynie do przytoczenia orzeczeń, które stanowiły wsparcie jego argumentacji, ale również dokonał oceny, że poglądy w nich wyrażone są w pełni aktualne w świetle okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, którą to ocenę Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Za bezzasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 32 Konstytucji, przytoczony uzupełniająco w stosunku do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 3 k.c.. Uznanie za nietrafne twierdzeń pozwanej o naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 3 k.c., przy braku innego uzasadnienia tego zarzutu, uchyła potrzebę szerszego

zajmowania się zagadnieniem naruszenia zasady równości wobec prawa i pozwala ograniczyć się do wskazania, że zasada ta nie ma charakteru absolutnego i powinna być rozumiana jako nakaz równego traktowania podmiotów, które charakteryzują się pewną istotną cechą wspólną, stanowiącą kryterium wyróżnienia określonej grupy (por. wyrok TK z 21.02.2006 r., sygn. K 1/05 OTK ZU nr 2/A/2006, poz. 18 i powołane tam orzecznictwo). Należy przy tym wskazać na bezzasadność argumentacji pozwanej, że wsparciem dla tego zarzutu miałyby być poniesienie przez nią dotkliwych konsekwencji finansowych związanych z takimi uregulowaniami prawnymi (k: 100). Jedyne na marginesie, można zwrócić uwagę, że przedmiotową nieruchomością nabyła w drodze darowizny, kiedy to obowiązywał już art. 68 ust. 2 b ustawy, stanowiący podstawę dochodzonych roszczeń przez stronę powodową. Zawierając zatem tą umowę winna była się liczyć z konsekwencjami, jakie ustawodawca przewidział w ramach tej regulacji, na wypadek zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 68 ust. 2 a. Należy mieć przy tym na uwadze, że obowiązek zwrotu bonifikaty ograniczony jest ściśle wskazanym w tym przepisie terminem (w niniejszym przypadku 5 lat od dnia nabycia nieruchomości przez rodziców pozwanej od Gminy), którego wprowadzenie jest zrozumiałe mając na uwadze cel wprowadzenia tej regulacji. Z jednej bowiem strony miała ona stanowić istotne wsparcie dla dotychczasowych najemców, którzy zdecydowali się na nabycie lokalu od Gminy i zamierzali wykorzystywać go zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, a z drugiej strony przeciwdziałać takim sytuacjom, gdy w krótkim czasie, na skutek ich działań odpadłby cel udzielenia im bonifikaty, w związku z rezygnacją z zaspokojenia ich potrzeb w dotychczasowej formie, czy też sprzedażą z zyskiem tego lokalu, wyrażonego różnicą pomiędzy uzyskaną z tego tytułu ceną, a ceną zapłaconą na rzecz Gminy. Nie można przy tym pomijać, że ustawodawca w ramach art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy przewidział możliwość zwolnienia się od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwana decydując się na podział przedmiotowego lokalu, a następnie sprzedaż powstałych w wyniku tej czynności nieruchomości, przed upływem w/w okresu, winna była być zatem świadoma konsekwencji prawnych jakie to za sobą pociągało. Brak wiedzy na ten temat, czy też błędne przekonanie, że z tą czynnością nie wiąże się powstanie zobowiązania wobec strony powodowej, w zakresie objętym żądaniem pozwu, nie może stanowić podstawy do uwzględnienia jej słusznych roszczeń. Nie ma również podstaw do uznania, że poniosła w związku z tym dotkliwe konsekwencje finansowe, skoro nie zdecydowała się na nabycie innej nieruchomości, celem zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz postanowiła darować uzyskane ze sprzedaży tych lokali środki na rzecz swoich rodziców.

Za bezzasadny należało również uznać zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, mając na uwadze, że równorzędnymi przesłankami powstania obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jest dokonanie jego sprzedaży przed upływem okresu 5 lat od dnia jego nabycia w reżimie tej ustawy, jak również przeznaczenie go na inne cele, niż cele uzasadniające jej udzielenie (tj. cele mieszkaniowe). Pozwana dokonała podziału lokalu mieszkalnego nabytego przez jej rodziców przed upływem tego terminu, dzieląc go na lokal mieszkalny i lokal użytkowy. Już ta czynność stanowiła zatem podstawę do żądania zwrotu spornej bonifikaty, bowiem pierwotne przeznaczenie nieruchomości uległo zmianie. Dokona w tym samym dniu sprzedaż tych lokali nie miała już zatem znaczenia dla oceny roszczeń strony powodowej. Uwzględniając nawet stanowisko pozwanej, że wykorzystany na inne cele, niż pierwotnie zakładano, był jedynie nowo utworzony lokal użytkowy, to jego sprzedaż (wraz z nowo wydzielonym lokalem mieszkalnym), stanowiłaby samodzielna podstawę dla uwzględnienia roszczenia powoda w świetle powyższej regulacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny - na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano stosownie do jego wyniku, zgodnie z żądaniem strony powodowej, na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)

mw