

Sygn. akt IX Ca 911/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko E. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt I C 408/18,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanej E. J. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 57.464 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery złote) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2017 roku do dnia zapłaty, oddala powództwo w pozostałym zakresie i nie obciąża pozwanej kosztami procesu na rzecz powódki;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. nie obciąża pozwanej kosztami procesu na rzecz powódki za instancję odwoławczą.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Dorota Ciejek

**Sygn. akt IX Ca 911/18**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. domagała się zasądzenia od pozwanej E. J. kwoty 58.879,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 marca 2017r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzona pozwem kwota stanowi zwrot bonifikaty na zakup lokalu położonego w O. przy ul. (...) udzielonej T. J. (syn pozwanej). Nabywca miał zwrócić bonifikatę w przypadku zbycia nieruchomości

przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy z powódką. Pozwany przed upływem tego terminu, zbył nieruchomość na rzecz W. i E. P..

Pozwana E. J. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że nie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2018 r., Sąd Rejonowy oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5. 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 30 czerwca 2014 r. powodowa Gmina zawarła z T. J. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Na mocy umowy, T. J. (syn pozwanej) nabył od Gminy O. własność lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 47,70 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w O. wraz z prawami związanymi, za cenę 139.280 zł. Wskutek złożenia przez nabywcę wniosku zgodnie z uchwałą Rady Miasta O. nr XXIII/338/04 z dnia 31 marca 2004r. w zw. z § 2a uchwały z 16 grudnia 2013r., cena lokalu została obniżona o 80 % i wyniosła 14.366 zł. Notariusz przy sporządzeniu aktu pouczyła nabywcę o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynikających z przepisu ograniczeniach w obrocie nabytym prawem i włączeniach. Zgodnie z § 10 umowy, T. J. zobowiązał się do zwrotu na rzecz Gminy O. udzielonej bonifikaty po waloryzacji w cenie sprzedaży na wypadek zbycia przez niego nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub wykorzystania jej na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży i co do tego obowiązku poddał się egzekucji wprost z aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 100.000 zł. W dniu 21 lipca 2014r. T. J. zawarł umowę darowizny z pozwaną (jego matką). Przedmiotem umowy była nieruchomość nabyta przez T. J. od Gminy O.. W dniu 5 sierpnia 2016r. pozwana zawarła z synem, T. J. umowę darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 47,70 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w O. wraz z prawami związanymi. Wskutek powyższego T. J. ponownie stał się właścicielem nieruchomości, którą nabył od Gminy O..

Sąd I instancji wskazał, że podstawę prawną żądania stanowiła norma art. 68 ust. 2 i 2a pkt. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jego treścią, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość 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. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez nią nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. W ocenie Sądu, działanie pozwanej pozwalające na przywrócenie celu, dla którego powodowa Gmina udzieliła bonifikaty T. J. nie stanowi zrealizowania się przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tego też względu, powództwo zostało oddalone w całości. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w całości.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu rozstrzygnięciu naruszenie:

1. art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że:

- obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje wówczas gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości nastąpiło na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata,
- obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nie powstaje w sytuacji gdy pierwotny nabywca lokalu mieszkalnego wskutek dalszych czynności dokonanych przez osobę bliską staje się ponownie właścicielem lokalu albowiem żądanie zwrotu równowartości bonifikaty w takim przypadku jest sprzeczne z przeznaczeniem takiego roszczenia,

- obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nie powstaje pomimo zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia,

2. art. 233 kpc poprzez błędne ustalenie, że:

- podstawę prawną roszczenia powoda stanowił przepis art. 68 ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji gdy powództwo oparte zostało na przepisie art 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zbycie przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul (...) w O. nastąpiło na cele mieszkalne, w sytuacji gdy w tym zakresie w ogóle nie było prowadzone postępowania dowodowego

Mając powyższe na uwadze, powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 58.879,34 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2017 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,
2. zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego oraz orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, w tym o kosztach zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w przeważającej części.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że pozwana E. J. - stosownie do art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami - powinna zwrócić powódcie bonifikatę udzieloną T. J. przy zakupie lokalu przy ul. (...) w O..

Bezspornie T. J. nabył od powódki w dniu 30 czerwca 2014 r. ww. lokal mieszkalny przy zastosowaniu 80% bonifikaty (cena wynosiła 14.366 zł).

Następnie T. J. w dniu 21 lipca 2014 r. darował lokal przy ul. (...) w O. swej matce - pozwanej E. J..

Z kolei pozwana w dniu 5 sierpnia 2016 r. darowała synowi przedmiotową nieruchomość, dzięki czemu T. J. ponownie stał się właścicielem lokalu nabytego od Gminy O..

W końcu T. J. w dniu 30 września 2016 r. zbył nieruchomość W. i E. P..

Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż 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.

Stosownie do ust. 2a pkt 1 tego przepisu, powyższej regulacji nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej - z zastrzeżeniem ust. 2b.

W art. 4 pkt 11 omawianej ustawy wyjaśniono, że przez osobę bliską należy rozumieć między innymi wstępnych.

Oznacza to, że T. J. darując nieruchomość pozwanej już 21 dni po jej nabyciu od Gminy O., nie był zobowiązany do zwrotu otrzymanej bonifikaty.

Powódka nie mogła również domagać się od T. J. zwrotu bonifikaty, po tym jak ten w dniu 30 września 2016 r. zbył lokal ul. (...) w O. W. i E. P..

W ocenie Sądu Okręgowego dyspozycja art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy wyłącznie pierwotnych nabywców nieruchomości - wymienionych w umowie sprzedaży zawartej ze stosownym podmiotem publicznym.

Tymczasem T. J. sprzedając lokal w dniu 30 września 2016 r., swe prawo wywodził już od matki E. J. (był jej następcą prawnym), a nie od powódki Gminy O..

Uznać więc należy, że legitymację bierną w rozpoznawanym przypadku posiadała jedynie E. J., której podstawę stanowi art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Według treści tego przepisu, ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia (czyli w przedmiotowej sprawie nabycia nieruchomości od gminy).

Językowa wykładnia przytoczonego przepisu prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, Legalis nr 248335).

Obowiązek zwrotu - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

W rozpoznawanym przypadku, zbycie lokalu przez E. J. (5 sierpnia 2016 r.) nastąpiło przed upływem 5 lat od dnia pierwotnej sprzedaży (30 czerwca 2014 r.).

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uchwale SN z 27 czerwca 2013r., III CZP 30/13 ,że udzielenie bonifikaty od ceny ma charakter celowy i oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia z uwagi na pomoc publiczną udzielaną pierwotnym nabywcom. Pomoc ta powinna być wykorzystana tylko zgodnie z przeznaczeniem, tj. na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych a nie nieograniczony obrót w celu osiągnięcia zysku.

Właśnie niemożność żądania zwrotu bonifikaty od syna pozwanej powoduje , że E. J. ma legitymację bierną w niniejszej sprawie .

Oznacza to, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty. Natomiast jak wynika z treści art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje fakt, że pozwana zbyła nieruchomość pod tytułem darmym na rzecz osoby bliskiej - syna T. J..

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można także uznać , wbrew twierdzeniom pozwanej i Sądu Rejonowego ,że rozporządzenie przez E. J. prawem do lokalu na rzecz syna odpowiadało celom uzasadniającym udzielenie bonifikaty .Wręcz przeciwnie późniejsze , bardzo szybkie zbycie tego prawa przez T. J. na rzecz osób trzecich świadczy o tym ,że cel ten , a mianowicie zapewnienie mieszkania nie został osiągnięty .

Brak jest więc podstaw do uznania ,że żądanie powodowej gminy stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art.5 k.c.

Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości ponieważ stanowi obowiązek ustawowy .

Pozwana powołując się w sprzeciwie na zarzut naruszenia art.5 k.c. nie wykazała istnienia okoliczności ,które powodowałyby odmowę udzielenia ochrony prawnej roszczenia zgłoszonego przez powódkę .

Klauzula generalna z art.5 k.c. ma charakter wyjątkowy co oznacza ,że stosuje się ją tylko w razie naruszenia podstawowych reguł etycznego i uczciwego postępowania, akceptowanych i godnych ochrony reguł rzetelnego postępowania ( zob. wyrok SN z 3 lutego 1998r.,ICKN 459/97) .

Podkreślenia wymaga, że brak pouczenia pozwanej w akcie notarialnym z dnia 21 lipca 2014r.(k.14-15v ) o skutkach rozporządzenia lokalem przed upływem 5 lat ,licząc od dnia pierwotnego nabycia nie może rodzić negatywnych konsekwencji wobec powodowej gminy, wykonującej obowiązki nałożone przez ustawodawcę .

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 57.464 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2017 r. do dnia zapłaty.

Kwota 57.464 zł została de facto przyznana przez stronę pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 30). Z dokumentów przedłożonych przez powódkę, nie wynika natomiast sposób dokonania waloryzacji (k. 5). Zatem w pozostałej części żądanie pozwu należało oddalić, albowiem pomimo zastrzeżeń strony pozwanej powódka nie wykazała żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie .

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, nie doprowadziła jednak do obciążenia pozwanej kosztami procesu za pierwszą instancję na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu II instancji, w przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c.

Zgodnie z treścią tego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może nie obciążyć kosztami strony przegrywającej.

Przedstawiona regulacja - realizująca zasadę słuszności - stanowi wyjątek od ogólnej reguły obciążania stron kosztami procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.)

Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (postanowienie SN z dnia 4 lutego 2010 r., IV CZ 2/10, Lex nr 1353272).

Pozwana darowała lokal położony przy ul. ul. (...) w O. swemu synowi (pierwotnemu nabywcy), a tym samym nie odniosła żadnej korzyści materialnej z otrzymania przedmiotowej nieruchomości. Jediną korzyść majątkową odniósł T. J., który sprzedał przedmiotowy lokal z zyskiem w wysokości 130.634 zł (145.000 zł - 14.366 zł). Z tego też względu (przy uwzględnieniu możliwości finansowych pozwanej), obciążenie E. J. kosztami procesu byłoby niezgodne z zasadami współżycia społecznego i poczuciem sprawiedliwości.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art.391§1 k.p.c. - ze względów podanych wyżej.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Dorota Ciejek