

Sygn. akt IX Ca 640/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 26 lipca 2017 r., sygn. akt I C 1558/17,

I. oddala apelację;

II. nie obciąża pozwanego na rzecz powódki kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Jacek Barczewski Beata Grzybek Mirosław Wieczorkiewicz

**Sygn. akt IX Ca 640/18**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. K. kwoty 16 215,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2016r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany w dniu 06 kwietnia 2005r. nabył od niej nieruchomości położoną w O. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...), obręb (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z bonifikatą wynikającą z § 5 umowy. Zgodnie ze wskazanym zapisem umowy pozwany zobowiązał się do zwrotu bonifikaty w kwocie 12.780 zł w przypadku, gdy zbędzie tę nieruchomość lub będzie wykorzystywał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, z wyjątkiem przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Pozwany zbył nieruchomość umową z dnia 18 listopada 2014r. Jednakże zbycia dokonał na rzecz osoby trzeciej, nie będącej osobą mu bliską. Powódka wezwała pozwanego do zwrotu bonifikaty w kwocie ustalonej po

waloryzacji, tj. w kwocie 16.215,83 zł. Pozwany należności nie uiszczył. Wystąpił do powódki o odstąpienie od żądania jej zwrotu, na co powódka nie przystała.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 17 marca 2017r. w sprawie o sygn. I Nc 304/17 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki dochodzoną pozewem kwotę.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż dnia 30 grudnia 1996r. nabył od Akademii (...) w O. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu nr (...) o obszarze 765 m<sup>(2)</sup>. W dniu 6 kwietnia 2005r. nabył prawo własności tej. Cena nabycia stanowiła różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością prawa użytkowania wieczystego gruntu nr(...)które nabył w 1996r., a wiec 14.200 zł. Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/430/04 Rady Miasta O. z dnia 11 października 2004r. otrzymał przy zakupie prawa własności nieruchomości bonifikatę w wysokości 12.780 zł. Pozwany podał, że sprzedając działkę, działał w dobrej wierze, albowiem był przekonany, że minęło już 10 lat od dnia nabycia, za który uważał 30 grudnia 1996r. Pozwany wskazał ponadto, iż kwoty uzyskanej ze sprzedaży, nie przeznaczył na własne potrzeby, a na remont domu małżonki, w którym wspólnie wychowują troje niepełnosprawnych niepełnoletnich dzieci w ramach rodziny zastępczej. Nadto na zakup samochodu 6 – osobowego dla potrzeb ww. rodziny. Pozwany podniósł, że niejako za powódkę, min. za kwotę bonifikaty, zabezpieczył dla ww. dzieci ich potrzeby mieszkaniowe, zwalniając tym samym gminę od obowiązku zapłaty dużych kwot za zaspokojenie ich potrzeb bytowych. Podniósł, iż żądanie zwrotu przez Gminę kwot wydatkowanych w interesie jej mieszkańców, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych 3 niepełnosprawnych i niepełnoletnich dzieci, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanego J. K. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 16 215,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 8 listopada 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 411 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego:

W dniu 30 grudnia 1996r. pozwany nabył od Akademii (...)w O. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), położonej w O., przy ul. (...), obręb (...) o obszarze 765 m<sup>(2)</sup>. Działka położona jest na skraju osiedla (...).

Następnie, aktem notarialnym z dnia 6 kwietnia 2005r. rep (...) pozwany nabył od Gminy O. prawo własności tego gruntu.

W § 4 umowy strony ustaliły, że cena ww. nieruchomości gruntowej wynosiła 74.200 zł. Natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego ww. działki odpowiednio 60.000 zł. Na poczet ceny nabycia strony zaliczyły wartość prawa użytkowania wieczystego i do zapłaty pozostała kwota 14.200 zł.

Na podstawie uchwały Rady Miasta O. z dnia 11 października 2004r. nr XXXIV/430/04 w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieruchomości gruntowej będącej w ich użytkowaniu wieczystym przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe pozwanemu udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, stanowiącej kwotę 14.200 zł, w związku z zapłatą w gotówce ceny nabycia.

W § 6 umowy wskazano na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia, będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty w wysokości 12.780 zł po jej waloryzacji na żądanie Prezydenta Miasta O..

W dniu 18 listopada 2014r., umową sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A Nr (...) przed notariuszem Z. W., pozwany dokonał przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz M. J. za cenę 395.000 zł.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2016r. Prezydent Miasta O. wezwał pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którą po waloryzacji wyliczono na kwotę 16.215,83 zł.

Pozwany należności nie uiszczył. W odpowiedzi na pismo powódki w dniu 15 listopada 2016r. wystąpił o odstąpienie przez powódkę od żądania jej zwrotu, jednakże powódka nie przystała na żądanie pozwanego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji ocenił, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zasadność żądania powódki zwrotu udzielonej bonifikaty w ocenie Sądu I instancji opierała się na art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. 115, poz. 741 ze zm.) i § 6 umowy z dnia 18 listopada 2014r. Spełnione zostały bowiem przesłanki zarówno ustawowe, jak i umowne żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, a pozwany nie przedłożył faktów uzasadniających odstąpienie od realizacji słusznych praw podmiotowych Gminy, w tym uzasadniających uznanie żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu Rejonowego na gruncie przedmiotowej sprawy nie zaszły także żadne okoliczności wyłączające obowiązek zwrotu bonifikaty. Pozwany zbył nieruchomość nie stanowiącą lokalu mieszkalnego, a niezabudowaną działkę inwestycyjną, na nabycie której otrzymał bonifikatę i uzyskane środki nie przeznaczył nawet na swe potrzeby mieszkaniowe, a przeznaczył częściowo na remont (ulepszenie) istniejącego budynku mieszkalnego, stanowiącego majątek osobisty jego małżonki oraz na nabycie samochodu osobowego.

Sąd I instancji podniósł, że przepis § 6 umowy z dnia 6 kwietnia 2005r. jest sformułowany w sposób jasny i nie budzący wątpliwości. W umowie wyraźnie wskazano, że sprzedaż nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia nabycia skutkować będzie obowiązkiem zwrotu bonifikaty. Pozwany miał lub powinien mieć świadomość, że sprzedaż nieruchomości przed upływem uzgodnionego terminu skutkować będzie obowiązkiem zwrotu bonifikaty.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zaistniały także podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej (w niniejszej sprawie Gminie O.) musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c."

Nie negując zasługującej na szczególny podziw i uznanie postawy pozwanego i jego małżonki, działających w interesie małoletnich, niepełnosprawnych dzieci, które przyjęli na wychowanie w ramach rodziny zastępczej, sąd musiał zważyć także obowiązki powódki Gminy O., której kwota stanowiąca równowartość udzielonej pozwanemu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, pozwoliłaby niewątpliwie za zaspokojenie innych istotnych potrzeb mieszkańców gminy.

Reasumując, pozwany nie wykazał, by odmowa udzielenia ochrony prawnej dla słusznych roszczeń powódki pozostawała z niezgodności z zasadami współżycia społecznego, w szczególności w kontekście uzyskanego przez pozwanego zysku ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Gmina O. nie skorzystała ze swego uprawnienia wynikającego z art. 68 ust 2 c ustawy i nie odstąpiła od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie sądu jest to uprawnienia gminy, którego realizacja nie ma wpływu na dopuszczalność drogi sądowej w niniejszej sprawie.

Powódka pismem z dnia 29 sierpnia 2016r. wzywała pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którą po waloryzacji wyliczono na kwotę 16.215,83 zł. Z tego powodu na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzono ustawowe odsetki za opóźnienie od dochodzonej kwoty od dnia 08 listopada 2016r. od dnia zapłaty.

O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie i wykładnię, a to art. 5 kc oraz art. 68 ust. 2 c w związku z innymi ustawami, odmowę zastosowania przez Sąd polski w danej sprawie prawa konstytucyjnego i europejskiego oraz nieprawidłowe ustalenie pojęcia prawnego prezydent, który może występować w roli organu rozporządzającego – wykonawczego powiatu jak i organu wykonawczego gminy, gdyż w przedmiotowej sprawie prezydent był organem wykonawczym gminy, a został potraktowany jak organ rozporządzający – wykonawczy;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego polegające na:

- pominięciu przez Sąd zgłaszanych wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego,
- sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego, mającego wpływ na treść wydanego wyroku,
- niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy,
- nieważność postępowania – nieuwzględnienie przez Sąd I instancji tymczasowej niedopuszczalności drogi sądowej.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości lub w części poprzez odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w całości lub w części lub uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów za I i II instancję.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że Sąd I instancji wydał wyrok w oparciu o wadliwie ustalony stan faktyczny błędnie ustalając, że postąpił on niezgodnie z sprawiedliwością społeczną wzbogacając się kosztem mieszkańców gminy, co jest sprzeczne z stanem faktycznym, gdyż wszystkie pieniądze z bonifikaty przeznaczył na stworzenie lokalu mieszkalnego dla trzech sierot społecznych. Z uzyskanej kwoty nie kupił samochodu za pieniądze za sprzedaży nieruchomości i nie remontował domu, w którym mieszkają, jedynie dostosowując go do potrzeb przyjmowanych niepełnosprawnych dzieci. Co więcej prezydent miał prawo wkroczyć w kompetencje Rady Miasta zastrzeżone jej w art. 169 Konstytucji w zw. z art. 18 ust. 15 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 68 ust. 2C ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z art. 3 ust. 2 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego obowiązującej w Polsce, a ustawy przyznały powyższe kompetencje jedynie Radzie Miasta. Co więcej Sąd I instancji wadliwie przyjął, że pozwany zbył działkę inwestycyjną mimo że działka ta została przeznaczona na cele mieszkaniowe.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uznać należy za w pełni odpowiadające prawu i oparte na właściwych postawach zarówno faktycznych, jak i prawnych. Przeprowadzone rozważania prawne i ich argumentacja zawarta w uzasadnieniu kwestionowanego wyroku zasługują na akceptację i mogą być przyjęte za własne przez Sąd odwoławczy.

Kwestionując zasadność rozstrzygnięcia Sądu I instancji pozwany podnosił liczne zarzuty o charakterze procesowym, jak również dotyczące wadliwego zastosowania prawa materialnego, wskazując, że dochodzone przez powoda żądanie zwrotu bonifikaty nie zasługiwało na uwzględnienie.

Tak podniesione zarzuty nie zasługują na aprobatę Sądu Okręgowego, skutkując oddaleniem apelacji.

Rozpoczynając powyższe rozważania od zarzutów niosących za sobą najpoważniejsze konsekwencje procesowe, a których uwzględnienie wiązało by się z koniecznością uchylenia rozstrzygnięcia Sądu I instancji, podnieść należy, że nie zasługują one na uwzględnienie. W tym przedmiocie skarżący wskazywał, że powód nie posiadał legitymacji do wytoczenia niniejszego powództwa, a nadto droga sądowa była niedopuszczalna z uwagi na treść art. 68 ust. 2C ustawy o gospodarce nieruchomościami, nadto to samo roszczenie jest zawisłe przed innym organem.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie może budzić wątpliwości, iż stronie powodowej przysługiwała legitymacja czynna do występowania w niniejszej sprawie. Przypomnienia wymaga, że powód wskazując na zasadność dochodzonego roszczenia podnosił, że wynika ono z treści art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a on jest uprawniony do zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż pozwany zbył nieruchomość przed upływem 10 lat. Z treści powołanego przepisu jednoznacznie wynika, że 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. A zatem uprawnienie organu wykonawczego do dochodzenia zwrotu udzielonego upustu wynika wprost z ustawy i – co wymaga podkreślenia - aktualizuje się z chwilą sprzedaży nieruchomości.

Natomiast z treści art. 4 ust. 9 powołanej ustawy wynika, że ilekroć ustawodawca posługuje się pojęciem „właściwym organ” - należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. Mając na uwadze fakt, iż zgodnie z treścią art. 92 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. jednoznacznie wskazano, że miasto na prawach powiatu jest gminą wykonującą zadania powiatu na zasadach określonych w ustawie o samorządzie gminnym, a funkcje organów powiatu w miastach na prawach powiatu sprawuje rada miasta oraz prezydent.

Natomiast zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym upoważnia więc prezydenta do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości samodzielnie w granicach określonych w ustawie, radzie miasta przysługuje natomiast kompetencja stanowiąca i zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym może ona określać zasady, na jakich następuje nabycie, zbycie i obciążanie nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż 3 lata lub też zasady zarządu mieniem gminy. Rada gminy wyznacza więc zasady, w oparciu o które prezydent gospodaruje mieniem gminy. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prawodawca wyraźnie określa kompetencje rady gminy (np.: art. 34 ust. 6 czy art. 37 ust. 3 tejże ustawy), pozostałe zaś regulacje stosowane są bezpośrednio przez organ wykonawczy gminy.

Biorąc pod uwagę treść zgłaszanych przez pozwanego wniosków (k. 4-6) wydaje się, że także pozwany zdawał się sobie z powyższego sprawę. Podsumowując, na gruncie niniejszej sprawy nie może ulegać wątpliwości, że powód posiadał legitymację czynną do wytoczenia powództwa. Podkreślenia wymaga, że sprawa o zwrot równowartości bonifikaty jako wynikająca z faktu zawarcia umowy sprzedaży (a zatem ze zdarzenia o charakterze cywilnoprawnym), jest sprawą cywilną. Zatem dla dochodzenia żądania zwrotu bonifikaty jako roszczenia o charakterze cywilnoprawnym zastosowanie znajdują przepisy przewidujące sposób reprezentacji Gminy w stosunkach cywilnoprawnych.

Odnosząc się w dalszej kolejności do podnoszonego zarzutu niedopuszczalności drogi sądowej wskazać należy, że niedopuszczalność drogi sądowej zachodzi tylko wyjątkowo – gdy przewidują to wyraźnie przepisy szczególne. Niedopuszczalność drogi sądowej może być bezwzględna, względna lub czasowa. Niedopuszczalność bezwzględna drogi sądowej występuje wówczas, gdy dana sprawa w ogóle nie może być załatwiona przez sąd powszechny. Niedopuszczalność względna ma miejsce, gdy sprawa cywilna może być zgodnie z wyborem strony poddana pod kompetencje sądu lub innego organu. Z czasową niedopuszczalnością drogi sądowej mamy do czynienia wówczas, gdy przepis procedury cywilnej wymaga, by przed wszczęciem postępowania przed sądem została wyczerpana droga innej procedury.

Na gruncie niniejszej sprawy skarżący podnosił, że z uwagi na brak rozpoznania przez radę miasta jego wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 c. ustawy o gospodarce nieruchomościami nastąpiła czasowa niedopuszczalność drogi sądowej. W ocenie orzekającego w niniejszej sprawie Sądu Odwoławczego o powyższym nie może być mowy. Podkreślenia wymaga, że ustawa nie uzależniała aktualizacji

roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty od dodatkowych przesłanek dotyczących przeprowadzenia postępowania administracyjnego, w tym w szczególności przewidzianej możliwości odstąpienia od jej zwrotu. Jak już wspomniano obowiązek zwrotu bonifikaty ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n. tj. dalszego zbycia (przed upływem karencji) lokalu nabytego od gminy z bonifikatą ( por. uchwała SN z dnia 25. października 2002r., Sygn. akt III CZP 59/02). Analiza przepisu art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w kontekście enumeratywnie wymienionych przypadków w art. 68 ust. 2a ustawy, prowadzi do wniosku, że wszelkie inne przypadki niż określone w ust. 2a, mogą stanowić podstawę do rozważań organu wykonawczego gminy, czy zasadne jest w konkretnej indywidualnej sprawie odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty przy wcześniejszym wyrażeniu na to zgody przez radę.

Odwołując się do podnoszonego przez skarżącego zarzutu nieprzekazania przez Prezydenta Miasta wniosku odstąpienie od zwrotu bonifikaty wskazać należy, że kontrola zgodności z prawem działania, czy też zaniechania organu może być przeprowadzona wyłącznie według przepisów o nadzorze nad działalnością gminy - przez organy nadzoru i sądy administracyjne, a sąd powszechny nie jest uprawniony do podejmowania działań w tym zakresie. Jedynie na marginesie wskazać należy, że stosownie do treści art. 66 kpa jeżeli podanie dotyczy kilku spraw podlegających załatwieniu przez różne organy, organ administracji publicznej, do którego podanie wniesiono, uczyni przedmiotem rozpoznania sprawy należące do jego właściwości. Równocześnie organ jest zobowiązany zawiadomić wnoszącego podanie, że w sprawach innych powinien wnieść odrębne podanie do właściwego organu. Z treści pisma z dnia 9 stycznia 2017 r., stanowiącego odpowiedź na wniosek skarżącego wynika, że przyznane Prezydentowi na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami kompetencje nie uprawniają go do samodzielnego odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, natomiast w innych przypadkach odstąpienie od żądania jej zwrotu zależy od zgody Rady Miasta ( vide pismo z dnia 9 stycznia 2017 r.). Oznacza to, że powód rozpoznał wniosek pozwanego w zakresie przysługujących mu kompetencji, jednocześnie wskazując, że inne postulaty winny być rozpatrzone przez właściwy organ.

Przechodząc do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji normy wynikającej z treści art. 233 § 1 kpc wskazać należy, że nie zasługuje on na uwzględnienie. Podkreślenia wymaga, że wykazanie przez stronę, że sąd naruszył przepis art. 233 § 1 kpc oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione jedynie odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie – co w istocie czyni skarżący - chyba że strona jednocześnie wykaże, że przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia ocena dowodów przekracza granice przysługującej sądowi w tym zakresie swobody. Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, do czego w istocie sprowadza się apelacja. Skarżący może natomiast i powinien wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami prawnymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy, co nie zostało skutecznie uczynione. w niniejszej sprawie zasady z art. 233 § 1 kpc nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez sąd pierwszej instancji w sposób uprawniony i brak jest podstaw do podzielenia stanowiska apelującego co do ich nieprawidłowości.

Brak jest w szczególności podstaw do oceny, że Sąd I instancji dokonał wadliwej oceny zgromadzonego materiału dowodowego przyjmując, że sprzedana przez pozwanego nieruchomość gruntowa stanowiła działkę inwestycyjną. Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wprost wynika, że nieruchomość ta była przeznaczona na cele mieszkaniowe (vide uzasadnienie Sądu I instancji, k. 128). Nadto dokonane przez Sąd I instancji ustalenia w zakresie przeznaczenia kwoty ze sprzedaży nieruchomości na remont nieruchomości, nie są sprzeczne z wskazaniem skarżącego, iż kwotę tę wydatkował na dostosowanie nieruchomości na przyjęcie niepełnosprawnych dzieci. Natomiast sama okoliczność, czy za powyższą kwotę skarżący zakupił także samochód z perspektywy rozstrzygnięcia nie ma znaczenia. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika albowiem jednoznacznie, że kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości przeznaczył na inne cele niż mieszkaniowe. Jak wynika z zeznań świadka M. L. oraz dołączonego do akt wydruku z ksiąg wieczystych (k. 101-102) pozwany przeznaczył kwotę uzyskaną ze sprzedaży na spłatę kredytu obciążającą nieruchomość małżonki.

Oznacza to, że kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą w określonym czasie nie została przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Podkreślenia wymaga, że przepis w tym względzie jest jednoznaczny, mówi tylko o nabyciu lokalu mieszkalnego i nie daje podstaw do przyjęcia, że obejmuje także wydatki na inne cele mieszkaniowe jak np. na remonty czy spłatę kredytu choćby pobranego na zakup lokalu. Zatem tylko przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na nabycie innego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Takie też stanowisko wyraził Sąd Najwyższy np. w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 roku III CZP 87/11, uznając, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Również w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie III CZP 4/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu ułatwienie zakupu lokalu najemcy, dla którego nabywany lokal stanowi centrum życiowe. Nabycie lokalu z bonifikatą prowadzi więc do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nabywcy i ustabilizowania jego sytuacji. Ustawodawca nie wprowadził zakazu sprzedaży tak nabytego lokalu, ale nie jest uzasadnione przyjęcie, że zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych.

Z tych względów za nieuzasadnione ocenić należy zarzuty pozwanego dotyczące wadliwej oceny dowodów, czy też niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy.

Odnosząc się w tym miejscu do podnoszonych przez skarżącego argumentów, iż nie zdawał sobie sprawy, że termin karencji jeszcze nie upłynął wskazać należy, że gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., ani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy ( por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16).

Brak jest także podstaw do przyjęcia, że powód domagając się zwrotu bonifikaty nadużył swojego prawa, a żądanie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Dokonując oceny w tym zakresie należy przede wszystkim mieć na względzie cel, dla którego gmina sprzedaje lokale z własnego zasobu z udzieleniem ich nabywcom tak znacznej bonifikaty. Otóż jednym z zadań gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Stworzenie dotychczasowym najemcom możliwości nabycia zajmowanych przez nich lokali za cenę stanowiącą niewielką tylko część ich rynkowej wartości w istocie zmierza do realizacji tego zadania, pozwala na stabilizację sytuacji mieszkaniowej dotychczasowych najemców. Nabycie lokalu z bonifikatą ma więc prowadzić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Konsekwencją jest wprowadzenie regulacji mających na celu zapobieżenie wykupowi lokali od gminy z bonifikatą, a następnie ich zbywaniu za rynkową cenę. Takie działanie jest uzasadnione tylko wówczas gdy środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone są na zakup innego lokalu mieszkalnego, cały czas bowiem należy pamiętać, że sprzedaż z bonifikatą ma ułatwić mieszkańcom gminy stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Z powyższych względów sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą, a następnie nie wykorzystanie uzyskanych środków w całości na zakup innego lokalu w istocie, niezależnie od intencji jakimi kierowała się pozwany, doprowadziło do jego wzbogacenia, skoro uzyskane ze sprzedaży pieniądze posłużyły np. do spłaty długów, co pozostaje w sprzeczności z celem dla jakiego bonifikata została udzielona.

Nieuzasadniony jest zatem zarzut naruszenia przez stronę powodową przepisu art. 5 kc.

Z tych względów Sąd Okręgowy na zasadzie art. 385 kpc apelację oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 102 kpc, uznając że po stronie pozwanego występują szczególne okoliczności uzasadniające zwolnieniem jego od obowiązku poniesienia tych kosztów (względy rodzinne, majątkowe, a w szczególności specyfika sprawy).

Beata Grzybek