

Sygn. akt V ACa 332/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska SA Jacek Grela (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. T.

przeciwko E. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 21 marca 2014 r. sygn. akt I C 1820/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 80.583,31 zł (osiemdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy złote trzydzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2014r. do dnia zapłaty,

b) w punkcie 2. (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.930 (dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.730 (sześć tysięcy siedemset trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 332/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. T. wniosła pozew o zapłatę przez pozwaną E. J. kwoty 80.583,31zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następnego od doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że strony zawarły dnia (...) umowę, na mocy której pozwana nabyła od powódki lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Cena rynkowa lokalu wynosiła 97.213zł, jednakże sprzedany on został pozwanej, jako dotychczasowemu najemcy, z 80% bonifikatą. Bonifikata wyniosła 76.267,49 zł. Udzielono jej na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2010.102.651). Jednocześnie w § (...) aktu notarialnego zawarto informację o skutkach zbycia lokalu lub wykorzystania go na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia (art. 68 ust. 2, 2a i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zdaniem powoda pozwana posiadała o tym wiedzę, pomimo tego zbyła lokal w dniu 5 sierpnia 2008r., o czym nie poinformowała Gminy M. T.. Dlatego zobowiązana jest teraz do zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji dokonanej zgodnie z art. 5 i 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli do zwrotu sumy 80.583,31zł. Roszczenie swoje powódka wywiodła z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew (k. 68-69) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Motywuując powyższe potwierdziła okoliczności wymienione w pozwie - nabycie od powódki lokalu oraz jego sprzedaż. Jednakże wskazała, iż w dniu 20 lipca 2009r. – przed upływem 12 miesięcy od daty sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od powódki – nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. użytkowej 63,85m2, położonego na 4 piętrze budynku mieszkalnego znajdującego się w T. przy ul. (...), należącego do zasobów (...) w T., za kwotę 180.000zł. Podkreśliła, iż przedmiotowego nabycia dokonała za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu uzyskanego uprzednio od powódki. W tym zakresie powołała się na treść art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłączającego obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty.

Strony podtrzymały swoje stanowiska w dalszym toku sprawy.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2014 r, zapadłym w sprawie o sygn. akt I C 1820/13, Sąd Okręgowy w T.:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził pod powódki Gminy M. T. na rzecz pozwanej E. J. kwotę 3.617,- (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podjęte rozstrzygnięcie, Sąd Okręgowy uzasadnił w następujący sposób:

Strony zawarły dnia (...) umowę (akt notarialny Rep. A Nr (...), sporządzony przed notariuszem M. S.), na mocy której pozwana nosząca nazwisko L. nabyła od powódki lokal mieszkalny oznaczony nr (...), znajdujący się w budynku położonym w T. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 52,86 m2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wynoszącym (...) części. Cena rynkowa lokalu wynosiła 97.213 zł, jednakże sprzedany on został pozwanej, jako dotychczasowemu najemcy, z 80% bonifikatą. Bonifikata wyniosła 76.267,49 zł. Udzielono jej na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W tym samym dniu pozwana zawarła ze Z. N. działającym w imieniu A. N. umowę przedwstępną (akt notarialny Rep. A Nr (...), sporządzony przed notariuszem M. S.), na mocy której zobowiązała się sprzedać A. N., najpóźniej do dnia 5 stycznia 2013r. w/w lokal mieszkalny oznaczony nr (...), znajdujący się w budynku położonym w T. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 52,86m2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wynoszącym (...) części za cenę 120.000zł.

Po sporządzeniu w/w aktu notarialnego pozwana wydała Z. N. lokal i przyjęła cenę.

Dnia 5 sierpnia 2008r. pozwana zawarła ze Z. N., działającym w imieniu A. N., umowę (akt notarialny Rep. A Nr (...), sporządzony przez notariusza M. S.), na mocy której, w wykonaniu w/w umowy przedwstępnej z dnia (...) pozwana zbyła A. N. lokal mieszkalny oznaczony nr (...), znajdujący się w budynku położonym w T. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 52,86 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wynoszącym (...) części za cenę 120.000zł.

W październiku 2008r. pozwana wyjechała do (...). Do momentu wyjazdu pozwana mieszkała u rodziców – w mieszkaniu położonym przy ul. (...) w T..

Dnia (...) pozwana zawarła ze swoimi rodzicami: W. L. oraz A. L. umowę (akt notarialny Rep. A Nr (...), sporządzony przed notariuszem T. C.), na mocy której nabyła od W. L. oraz A. L. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. użytkowej 63,85 m², położonego na 4 piętrze budynku mieszkalnego znajdującego się w T. przy ul. (...), należące do zasobów (...) w T. wraz z wkładem budowlanym za kwotę 180.000zł.

Pozwana uiszczała cenę w dwóch ratach – 130.000zł oraz 50.000zł.

W 2013r. pozwana spędziła w (...)

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd a quo ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności biorąc pod uwagę treść stosownych aktów notarialnych, z przesłuchania pozwanej, a także na podstawie zeznań świadków A. L. i M. R..

Sąd meriti dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności oraz autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich prawdziwości w jakimkolwiek stopniu.

Dowód z przesłuchania pozwanej Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodny w całości. Przede wszystkim Sąd dał wiarę jej zeznaniom o okolicznościach nabycia od powódki lokalu położonego przy ul. (...), jego późniejszym zbyciu i zakupie od rodziców pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Zeznania te należy ocenić jako wyczerpujące i szczerze. Znajdują one potwierdzenie w zeznaniach świadków A. L. i M. R. i w aktach notarialnych.

Sąd a quo - co do zasady - dał wiarę dowodowi z zeznań świadków A. L. i M. R., albowiem były one jasne i spójne. Drobne nieścisłości – jak np. wskazanie przez świadków innej daty wyjazdu pozwanej do(...)- nie mają dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia. Co do faktów istotnych dla treści wyroku zeznania w/w świadków są zbieżne z treścią dowodu z przesłuchania pozwanej oraz zgromadzonymi dokumentami.

Jednocześnie na mocy z art. 230 kpc, Sąd pierwszej instancji uznał za bezsporne te okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, gdyż nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale procesowym zgromadzonym w sprawie.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd Okręgowy na wstępie zaznaczył, że ich analiza odbywać się musi z punktu widzenia treści art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651), a w szczególności ust. 2 oraz 2a pkt 5 wymienionego artykułu.

Przepis art. 68 powołanej ustawy dotyczy ustawowej bonifikaty oznaczającej sprzedaż nieruchomości, m.in. na cele mieszkaniowe, po cenie obniżonej. Warunkiem udzielenia takiej bonifikaty jest to, że nabywca nie zbędzie uzyskanej nieruchomości w okresie karencji (w przypadku pozwanej – w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia) na rzecz osoby

trzeciej lub też nie wykorzysta jej na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Sankcją w tym dwóch ostatnich wypadkach jest możliwość żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej uprzedniej waloryzacji.

Jak wynika z ust. 2 analizowanego artykułu: „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.”

Od wskazanej zasady ustawa przewiduje wyjątki - ust. 2a analizowanego artykułu stanowi, iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.”

Pozwana podnosiła, iż wobec niej zachodzą okoliczności wyłączające obowiązek zwrotu uzyskanej bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarzut pozwanej był - zdaniem Sądu a quo - zasadny.

Zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, iż pozwana zakupioną od powódki nieruchomość zbyła. Nastąpiło to w dniu(...). Niespełna rok później, dnia 20 lipca 2009r., pozwana nabyła jednak za środki uzyskane ze sprzedaży spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu mieszkalnego i to za cenę o 50.000 zł wyższą. W tej sytuacji całość uzyskanych ze zbycia środków (120.000zł) pozwana przeznaczyła „na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe”.

Powyższe uzasadnia w ocenie Sądu Okręgowego oddalenie powództwa. Oczywistym jest bowiem – dodał - iż od 5 sierpnia 2008r. do 20 lipca 2009r. nie minęło jeszcze 12 miesięcy – jak tego wymaga art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym – zostały spełnione przesłanki wyłączające możliwość żądania od pozwanej zwrotu udzielonej bonifikaty.

W tym kontekście, zdaniem Sądu pierwszej instancji, bez znaczenia pozostają fakty, iż pozwana nie jest zameldowana przy ul. (...) w T., iż zapłata ceny i wydanie lokalu nastąpiło po zawarciu umowy przedwstępnej (zobowiązującej), a przed zawarciem umowy rozporządzającej, a także okoliczność wyjazdu pozwanej do (...).

Sąd meriti podzielił stanowisko pozwanej dotyczące kwestii intertemporalnych. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie: przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw, tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 oraz wyrok SN z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11, LEX nr 1135999).

W stanie faktycznym sprawy oznacza to, iż przepis ten odnosi się również do pozwanej, która kupna lokalu od powódki dokonała przed dniem 21 października 2007r. (dnia (...)), a zbyła lokal – po dniu 21 października 2007r. (dnia 5 sierpnia 2008r).

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd a quo orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Powód przegrał proces i powinien ponieść koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanej w wysokości 3.600zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm) oraz opłaty od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17zł (por.: uchwała SN z dnia 12 marca 2003r. III CZP 2/03, OSNC 2003/12/161).

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżyła apelacją powódka i zarzucając:

1) naruszenie przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z2010r. (...),poz.651zpóźn.zm.) poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż przepis ten obejmuje nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) naruszenia art.58 §1 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta przez pozwaną - E. J. z rodzicami W. L. i A. L. miała na celu obejście art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

3) naruszenie swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, iż cena, o której mowa w umowie sprzedaży z dnia 20 lipca 2009r. sporządzonej przed notariuszem T. C.(...)została przez pozwaną zapłacona,

4) pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego udzielenia w dniu 20.07.2009r. przez pozwaną - E. J. pełnomocnictwa matce A. L. do darowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w T. przy ul. (...) na rzecz W. L. i A. L., czyli na rzecz osób (rodziców) od których w dniu udzielenia pełnomocnictwa prawo to nabyła;

wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 80.583,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następnego od doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za postępowanie przed sądem I i II instancji, ewentualnie o:

3. przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się uzasadniona.

Przepis art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), powoływanej w dalszej części uzasadnienia jako u.g.n., na dzień (...) stanowił, że właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Jednocześnie, ust. 2 cyt. artykułu stanowił, że jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Zatem, z powyższych norm prawnych wynikają m.in. wnioski:

- 1) sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiła jedną z podstaw udzielenia bonifikaty,
- 2) zwrot bonifikaty – w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny – uzależniony został od:
 - a) zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia,
 - b) wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia.

Przesłanki zwrotu w postaci zbycia i wykorzystania zastały połączone alternatywą łączną, co oznacza, że może zaistnieć jedna z nich lub obie łącznie. W każdym z tych przypadków, właściwy organ mógł żądać zwrotu bonifikaty.

W tym miejscu należy poddać analizie pojęcie celu w postaci nabycia lokalu mieszkalnego.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu. Bonifikata jest przy tym wyjątkiem od zasady sprzedaży lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, opublikowanej w OSNC 2012 z.10 poz.116).

W innym miejscu Sąd Najwyższy podkreślił, że w art. 68 u.g.n. przewidziano wiele wyjątków od tej zasady ustalania ceny zbywanej nieruchomości, które w ocenie ustawodawcy, usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej. Jednym z tych wyjątków jest sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 67 ust. 1 pkt 7), na tle której powstało rozpoznawane zagadnienie prawne. W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl., lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02).

Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, opublikowanej w OSNC 2008 z.10 poz.108).

Nie powinno być wątpliwości, że w świetle powyższych wypowiedzi Sądu Najwyższego, uzasadnieniem sprzedaży lokalu mieszkalnego, jest umożliwienie nabywcy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, uzyskania własnego mieszkania, stworzenia jego centrum życiowego.

Dodać trzeba, że chodzi o stworzenie stabilizacji mieszkaniowej dla konkretnego nabywcy lokalu mieszkalnego, dla tej osoby, z którą np. Gmina zawarła umowę sprzedaży.

W przedmiotowej sprawie, osobą taką była pozwana. Umożliwienie jej zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, stanowiło cel uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Tymczasem, jak wynika z poczynionych przez Sąd a quo ustaleń faktycznych oraz z treści zebranego materiału dowodowego, w dniu, w którym pozwana nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a więc (...) (k. 7-12 akt), zawarła jednocześnie umowę przedwstępną sprzedaży rzeczonyj nieruchomości (k. 81-83 akt). Co więcej, z treści umowy przedwstępnej wynika m.in., że wydanie przedmiotowego lokalu nastąpi do końca dnia (...) (§(...) umowy – k.

82v akt) oraz że pozwana zobowiązała się ustanowić nieodpłatną służebność mieszkania po założeniu księgi wieczystej dla rzeczonoego lokalu (§ (...) umowy – k. 82v akt).

Dodać trzeba, że pozwana potwierdziła, że jeszcze, gdy była najemcą przedmiotowego lokalu, prowadziła rozmowy ze Z. N. odnośnie sprzedaży tego lokalu (k. 97v akt). Nadto, z umowy przedwstępnej wynika, że kwotę 40 000 zł, pozwana otrzymała przed podpisaniem tej umowy (k. 82 akt).

Mając powyższe na względzie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie powinno być wątpliwości, że pozwana nabyła przedmiotowy lokal, nie w celu stworzenia swojego centrum życiowego czy zaspokojenia swoich własnych potrzeb mieszkaniowych, ale w celu dalszej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej.

Z pewnością, zdaniem Sądu ad quem, pozwana wykorzystwała nabywany lokal w innym celu, niż cel uzasadniający uzyskanie bonifikaty.

W rezultacie, przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. – pomijając w tym miejscu kwestie intertemporalne – w ogóle nie miał zastosowania.

W takiej bowiem sytuacji – jak już wskazano powyżej - wykorzystanie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, stanowi samodzielną podstawę domagania się zwrotu bonifikaty, w myśl art. 68 ust. 2 u.g.n.

Podkreślić trzeba, że w swoich zeznaniach, pozwana podjęła próbę wykazania, że jednak przez jakiś czas przedmiotowy lokal stanowił jej centrum życiowe. Jednakże, wypowiedzi te jako sprzeczne z treścią dokumentu, który pozwana podpisała, nie zasługiwały na wiarygodność.

Z kolei, gdyby jednak poddać ocenie ustalony stan faktyczny w kontekście dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., to również w ocenie Sądu drugiej instancji, po stronie powódki zaistniały podstawy do żądania zwrotu wartości udzielonej bonifikaty.

Na wstępie jednakże wymagały wyjaśnienia dwie kwestie.

Po pierwsze, Sąd Apelacyjny podziela pogląd, według którego art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., pomimo wprowadzenia go do ustawy dopiero z dniem 22 października 2007 r., mógł być brany pod uwagę w okolicznościach rozpoznawanej sprawy.

Po drugie, zdaniem Sądu odwoławczego, nie powinno być wątpliwości, że pojęcie lokalu mieszkalnego, zawarte w treści art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., obejmuje również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Kontynuując rozważania, przypomnieć trzeba, że pozwana twierdziła, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości nabytej od powódki przy zastosowaniu bonifikaty, przeznaczyła na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od swoich rodziców.

Otóż, w ocenie Sądu odwoławczego, pozwana nie wykazała skutecznego wypełnienia dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. i to z dwóch powodów.

Po pierwsze, bezspornym jest, że pozwana wyjechała w 2008 r. do (...)i przebywała tam, przynajmniej do chwili zakończenia postępowania pierwszoinstancyjnego(...).

Tym niemniej, nie powinno być spornym, że od momentu, gdy pozwana nabyła od swoich rodziców, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nastąpiło to w dniu (...) (k. 87-90 akt), nie mieszkała już w Polsce, a rzeczony lokal spółdzielczy stanowił centrum życiowe nie jej, ale jej rodziców, którzy w dalszym ciągu – jak dotychczas – tam mieszkali.

Tymczasem, nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., należy rozumieć w taki sam sposób, jak nabycie

pierwotnego lokalu przy zastosowaniu bonifikaty. Innymi słowy, skoro przy pierwotnym nabyciu lokalu mieszkalnego, uzasadniającym uzyskanie bonifikaty (art. 68 ust. 1 pkt. 7 u.g.n.), istotnym było to, aby lokal ten umożliwił nabywcy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, uzyskanie własnego mieszkania, stworzenie jego centrum życiowego, to również przy nabyciu kolejnego lokalu, za pieniądze ze sprzedaży pierwotnie nabytego, wskazane powyżej zasady winny być brane pod uwagę. Niewątpliwie bowiem, szczególne rozwiązanie zawarte w art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., daje możliwość zachowania uprawnienia do bonifikaty, pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Tymczasem, w przedmiotowej sprawie, nabyty od rodziców lokal spółdzielczy, nigdy nie stał się centrum życiowym pozwanej. W szczególności, w chwili nabywania go, stanowiło ono w dalszym ciągu centrum życiowe rodziców pozwanej.

Zatem, powoływanie się przez pozwaną na rozwiązanie zawarte w art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., okazało się bezskuteczne.

Po drugie, słusznie zarzuciła powódka, że Sąd pierwszej instancji, zbyt mało uwagi przywiązał do faktu, że w dniu, w którym pozwana nabyła od swoich rodziców spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, udzieliła swojej matce pełnomocnictwa umożliwiającego przeniesienie w drodze umowy darowizny rzeczzonego prawa spółdzielczego z powrotem na rodziców (fakt ten jest bezsporny, przyznany przez pozwaną).

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności oraz fakt, że pozwana nie była w stanie wykazać, że w istocie przekazała rodzicom pieniądze wynikające z umowy sprzedaży z dnia (...) (k. 87-90 akt), można przyjąć – z dużą dozą prawdopodobieństwa – że przedmiotowa umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, była dotknięta wadą pozorności, w świetle dyspozycji art. 83 § 1 k.c., co skutkowało jej bezwzględną nieważnością. W takiej sytuacji, uznać należało, że pozwana nie zdołała wykazać, aby środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Oczywiście, podkreślić należy, że pozwana nie miała racji twierdząc, że powódka nie mogła formułować zarzutów dotyczących nieważności umowy, dopiero na etapie postępowania odwoławczego.

Otóż, wskazać trzeba, że bezwzględną nieważność czynności prawnej, Sąd bierze pod uwagę na każdym etapie postępowania, nawet bez inicjatywy którejkolwiek ze stron. Nadto, jest to jedna z takich sytuacji, w których Sąd orzekający może podjąć inicjatywę dowodową z urzędu.

Wreszcie, co należy podkreślić – a co miało miejsce w przedmiotowej sprawie – Sąd ad quem nie był związany zarzutami apelacyjnymi dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Sąd bowiem na każdym etapie postępowania rozważa właściwą wykładnię i odpowiednie zastosowanie norm prawa materialnego. Stąd, pomimo, że przedmiotem analizy Sądu pierwszej instancji, jak i przedmiotem zarzutów apelacyjnych, była kwestia zbycia przedmiotowej nieruchomości i ewentualnie skutecznego wykorzystania środków z tej transakcji na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, nie stało nic na przeszkodzie, aby Sąd Apelacyjny dokonał oceny ustalonego stanu faktycznego również w kontekście wykorzystania przez pozwaną nabytej od powódki nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Była to bowiem ocena materialnoprawna, przy niezmienionych ustaleniach faktycznych.

Na koniec należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną okoliczność.

Można bowiem rozważać, czy żądanie powódki nie stanowi nadużycia prawa w świetle dyspozycji art. 5 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, brak jest jakichkolwiek argumentów, uzasadniających takie zapatrywanie. Wręcz przeciwnie, przebieg wydarzeń, zapisy umowne, pozorność umowy, jednoznacznie wskazują na celowość działań pozwanej.

Jak przekonywująco podkreślił Sąd Najwyższy, uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania 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. (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 964496).

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny, orzekł, jak w punkcie I a) sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

Na koszty te składało się: wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 3600 zł, opłata od pozwu w kwocie 4030 zł oraz wydatki połączone z ustanowieniem kuratora w kwocie 2300 zł. Łącznie dało to sumę 9930 zł.

Skoro pozwana przegrała postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, to winna zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu.

Z kolei, o kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 2700 zł i opłata od apelacji w kwocie 4030 zł. Łącznie dało to sumę 6730 zł.

Skoro pozwana przegrała postępowanie przed Sądem drugiej instancji, to również winna zwrócić powódce poniesione przez nią koszty postępowania apelacyjnego.