

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Lewandowski
Sędziowie:	SA Marek Machnij SO del. Maria Leszczyńska (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sąd. Sylwia Lubiewska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. (...)

przeciwko J. S. – następcy prawnemu pozwanej M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 17 maja 2011 r. sygn. akt I C 482/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powódki Gminy M. (...) kwotę 80.565 (osiemdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2009 r., zastrzegając pozwanemu prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku po M. S.,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 7.629 (siedem tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.729 (sześć tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

W pozwie nadesłanym do Sądu Okręgowego w Gdańsku dnia 29 marca 2010 roku Gmina M. (...) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od M. S. kwoty 80.565,60 złotych z tytułu zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że aktem notarialnym z dnia 19 czerwca 2008 roku sprzedała na rzecz pozwanej lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w (...) za cenę 53.188,40 złotych, udzielając 80% bonifikaty od wartości lokalu tj. od kwoty 265.942,- złotych. W księdze wieczystej utworzonej dla odłączonego lokalu w dziale IV znajduje się zapis o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej do kwoty 319.130,40 złotych na rzecz powódki celem zabezpieczenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Aktem notarialnym z dnia 11 lipca 2008 roku pozwana dokonała zamiany nabytego od powódki lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w (...), tytułem wyrównania wartości zamienianych lokali pozwana otrzymała kwotę 100.707,- złotych, a lokal nabyty od powódki został następnie zbyty na rzecz W. i A. H..

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 18 czerwca 2010 roku pozwana M. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, a ponadto o rozpatrzenie przez powódkę możliwości odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty zgodnie z art.68 ust.2c ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na okoliczności wskazane w uzasadnieniu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 17 maja 2011 roku oddalił powództwo i zasądził od powoda Gminy M. (...) na rzecz pozwanej M. S. kwotę 3.600,- złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Z motywów rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wynikało, co następuje:

Powódka Gmina M. (...) jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przy ulicy (...) w (...), na drugim piętrze tego lokalu mieści się lokal mieszkalny nr (...), którego najemcą była pozwana M. S.. Umową w formie aktu notarialnego, z dnia 19 czerwca 2008 roku strony ustanowiły odrębną własność tego lokalu, ustalając przynależny do niego udział w wysokości 2/100 części, powódka sprzedała ten lokal pozwanej wraz z prawem własności do 2/100 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, i jednocześnie oddała pozwanej w użytkowanie wieczyste opisaną działkę w 2/100 częściach na okres do dnia 05 kwietnia 2099 roku. Pozwana zapłaciła cenę w wysokości 53.188,40 złotych, po zastosowaniu 80% bonifikaty od wartości lokalu tj kwoty 265.942,- złotych i pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu w łącznej kwocie 871,10 złotych. W celu zabezpieczenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zgodnie z art.68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwana ustanowiła na nabytym lokalu i przynależnym do niego udziale na rzecz powódki hipotekę kaucyjną do kwoty 319.130,40 złotych.

W dniu 11 lipca 2008 roku pozwana zawarła z A. G. umowę zamiany, na mocy której przeniosła na jego rzecz własność nabytego od powódki lokalu nr (...) przy ulicy (...) w (...), on zaś w zamian za to przeniósł na pozwaną spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) 4 w (...). Wartość lokalu, który należał do pozwanej strony określiły na kwotę 270.707,- złotych, wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało kontrahentowi pozwanej na kwotę 170.000,- złotych; pozwana otrzymała od A. G. kwotę 100.707,- złotych tytułem wyrównania wartości zamienianych praw.

Przed zawarciem umowy A. G. upewniał się w Urzędzie Miejskim w (...), czy zawarcie umowy zamiany mieszkań z dopłatą nie zaktualizuje obowiązku zwrotu bonifikaty i czy nie będzie to powiązane z ujawnioną w księdze wieczystej hipoteką; o charakterze umowy poinformował go wprawdzie notariusz, jednak odesłał jednocześnie do urzędu jako najbardziej kompetentnego w sprawie interpretacji stosowanych przezeń przepisów. Dowiedziawszy się, że „urząd nie interesuje dopłata, w przepisach nie ma nic o dopłacie”, A. G. zawarł z pozwaną planowaną umowę; następnie w dniu 02 września 2008 roku lokal nabyty w drodze zamiany od pozwanej sprzedał W. H. oraz I. i D. C..

Gdy A. G. zwrócił się o zgodę na wykreślenie hipoteki, dowiedział się, że „jest pierwszą osobą która załapała się na nową interpretację przepisu”, przez co zawartą przez niego z pozwaną umowę należy traktować nie jako umowę zamiany,

zwalniająca od obowiązku zwrotu udzielonej przy nabyciu lokalu bonifikaty, tylko jako umowę mieszaną która od takiego obowiązku już nie zwalnia.

W. H. wystąpił z pozwem o nakazanie powódce złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwolnienia hipoteki kaucyjnej ustanowionej na nieruchomości przy ulicy (...) w (...); po uwzględnieniu powództwa przez Sąd pierwszej instancji, Sąd odwoławczy zmienił wyrok, uzasadniając powództwo za nieuzasadnione i stwierdzając, że brak podstaw -zarówno w ustawie, jak i w umowie - do nakazania powódce złożenia oświadczenia woli, zaś właściciel nieruchomości, twierdząc, że jest obciążona hipoteką bez podstawy prawnej, winien poszukać ochrony prawnej poprzez powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pismem z dnia 07 września 2009 roku powódka wezwała pozwaną w związku z otrzymaniem przez nią kwoty 100.707,- złotych tytułem wyrównania pomiędzy wartością zbytego w drodze zamiany lokalu mieszkalnego, a wartością nabytego spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego, do zwrotu kwoty 80.565,60 złotych stanowiącej część udzielonej pozwanej bonifikaty przy sprzedaży lokalu przy ulicy (...) w (...). Odwołując się do przepisu art.68 ust.2, 2a i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka wyjaśniła, że zawarta przez pozwaną umowa jest w rzeczywistości umową mieszaną łączącą elementy umowy sprzedaży i zamiany, przez co uzasadnione jest żądanie zwrotu części udzielonej bonifikaty.

Wezwania do zapłaty ponowione zostały pismami z dnia 20 października i 31 grudnia 2009 roku, pozostały jednak bezskuteczne. Pozwana jest w trudnej sytuacji życiowej - w roku 2005 stwierdzono u niej zakażenie HCV, występuje w niej pozapalna marskość wątroby, cierpi ponadto na cukrzycę insulinozależną nadciśnienie tętnicze i - jak podaje w wywiadzie - padaczkę pourazową; stan zdrowia uniemożliwił nawet przeprowadzenie przesłuchania jej w charakterze strony.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

O umowie zawartej przez pozwaną z A. G. w dniu 11 lipca 2008 roku, w ocenie Sądu nie można powiedzieć, że „nie odpowiada żadnemu z nazwanych stosunków zobowiązaniowych”. Każda z jej stron, zgodnie z istotą umowy zamiany, zobowiązała się do przeniesienia na kontrahenta przysługujących jej praw w zamian za zobowiązanie do przeniesienia praw przysługujących temu kontrahentowi. To te elementy były dominujące w stosunku łączącym strony i z nimi związany był cel stron - świadome obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy zakupie lokalu przy ulicy (...) w (...) po jej waloryzacji w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia strony zmierzały do dokonania takiej czynności, która według ustawodawcy zwalnia od takiego obowiązku. Dopłata pieniężna była jedynie świadczeniem akcesoryjnym, nie zmieniała charakteru umowy, a zmierzała do wyrównania wartości zamienianych praw, zapobiegając pokrzywdzeniu jednej ze stron, do której by doszło, gdyby strony nie przewidziały jej w umowie.

Zdaniem Sądu, różna wartość mieszkań podlegających zamianie jest naturalnym elementem uwarunkowań zakładających różną lokalizację, standard i wielkość lokalu, których właściciele mogą zmierzać do dokonania zamiany. Ustawodawca przewiduje przy tym, że nie tylko zamiana „lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe” powoduje odstąpienie od stosowania art.2 art.68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przewiduje obowiązek zwrotu, na żądanie właściwego organu, kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji), takie samo dobrodziejstwo niesie za sobą „sprzedaż lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe”. Udzielenie rocznego terminu na dopełnienie warunków uniknięcia obowiązku zwrotu bonifikaty musi zakładać tym samym możliwość zmiany przez ten stosunkowo długi okres warunków rynkowych, przez którą to zmianę wartość lokalu nabytego z bonifikatą może różnić się od wartości lokalu nabytego za środki uzyskane ze jego sprzedaży. Trudno zaś zakładać, że ustawodawca jedynie w przypadku zamiany wymaga absolutnej równowartości praw do lokalu lub nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, a dopuszcza różną wartość praw, o jakich

mowa w art.68 ust.2a pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla trwałego korzystania z dobrodziejstwa przewidzianego w art.68 ust.1 tej ustawy.

Postanowienia i cele umowy zawartej przez pozwaną z A. G. w dniu 11 lipca 2008 roku nie są istotnie różne od postanowień przedmiotowo istotnych oraz celu umowy zamiany, tak też umowa ta została przedstawiona A. G. przez Urząd Miejski w (...) i niewłaściwe byłoby „karanie” jego bądź pozwanej za działanie w uzasadnionym zaufaniu do (...). Wobec wszystkich tych okoliczności brak, w ocenie Sądu, podstaw do zakwalifikowania umowy z dnia 11 lipca 2008 roku jako umowy mieszanej, a nie umowy zamiany, w konsekwencji zaś do zastosowania wobec pozwanej art.68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe Sąd, na mocy powołanych przepisów, oddalił powództwo jako nieuzasadnione, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

Stosownie do wyrażonej w przepisie art.98 kpc zasady odpowiedzialności a wynik procesu w punkcie drugim Sąd zasądził od przegrywającej sprawę powódki na rzecz wygrywającej ją pozwanej zwrot kosztów niezbędnych do jej celowej obrony, obejmujących koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej w przepisie § 6 pkt.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. Zarzucała

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art.68 ust.2 i ust.2a pkt.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2010 roku Nr 102 poz.651 z późniejszymi zmianami) oraz art.603 Kodeksu cywilnego przez przyjęcie, iż pozwana nie jest zobowiązana do zwrotu części bonifikaty uzyskanej od gminy z tytułu kupna lokalu mieszkalnego oraz że ma zastosowanie art.68 ust.2a pkt.4 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i przez przyjęcie, iż zawarta umowa w dniu 11 lipca 2008 roku pomiędzy pozwaną, a A. G. jest umową zamiany, a nie umową mieszaną

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, iż pracownicy Urzędu Miasta (...) informowali pozwaną iż nie będzie musiała zwracać bonifikaty uzyskanej z tytułu kupna lokalu.

Wskazując na te zarzuty wносиła o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje;

ewentualnie:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) zastrzegając dla najemców pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanego lokalu położonego w budynkach stanowiących własność państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art.1 i art.34 ust.1 pkt.3) pozwala na realizację dwóch ważnych celów. Po pierwsze, pozwala on najemcy na bardziej elastyczne dostosowanie jego sytuacji mieszkaniowej do jego możliwości ekonomicznych. Po drugie, ze względu na to, że właściwy organ może udzielić przy sprzedaży najemcy takich lokali znacznego upustu od wartości takiego lokalu, najemca uzyskuje ze środków publicznych istotną pomoc w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Taka konstrukcja sprzedaży lokali położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jest realizacją zasady wyrażonej w art.75 Konstytucji, zgodnie z którym władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich

działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania (por. w tym zakresie uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 roku III CZP 87/11 LEX 1102777).

Udzielona pomoc publiczna powinna być wykorzystana tylko w celu określonym prawem. Z tego względu ustawodawca stworzył w ustawie o gospodarce nieruchomościami instrumenty mające zapewnić realizację tego celu. Zgodnie z art. 68 ust. 2, jeżeli nabywca mieszkania wykorzystał go na inne cele niż mieszkaniowe lub zbył go przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie.

Taka regulacja ma zapewnić, aby pomoc publiczna była wykorzystana zgodnie z art. 75 Konstytucji, na polepszenie standardu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie najemcy własnego mieszkania. Z drugiej strony, mając na uwadze, że najemca po uzyskaniu prawa własności do zajmowanego lokalu może dążyć do zmiany swoich warunków, także w ten sposób, że lokal ten zamieni na inny, koniecznym stało się uczynienie wyjątku od zasady określonej w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taki wyjątek ustawodawca wprowadził w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 sierpnia 2007 roku (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) zmieniając art. 2a dodany ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku (Dz.U.64.141.1492) z dniem 22 października 2007 roku. Zgodnie z pkt. 4 ust. 2a art. 58 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwrotu bonifikaty nie można żądać od osoby, która dokonała zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

W rozpoznawanej sprawie M. S. dokonała zamiany lokalu nabytego od powódki z zastosowaniem 80% bonifikaty na lokal mieszkalny w okresie krótszym niż rok. Pozwana otrzymała od nabywcy jej lokalu kwotę 100.707,- złotych tytułem wyrównania wartości zamienianych praw.

Problem sprowadza się do tego, czy w sytuacji uzyskania przez M. S. przy zawieraniu umowy najmu tak znacznej dopłaty, powódka może skutecznie domagać się zwrotu części udzielonej bonifikaty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego mając na względzie pierwszorzędny cel, jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która z kolei jest urzeczywistnieniem zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji - tj. zapewnienie najemcy własnego lokalu, nie sposób zaakceptować sytuacji, w której na skutek zmiany lokalu były najemca pozyska środki finansowe, których nie przeznaczy na cele mieszkaniowe. Wprawdzie ustawodawca dostrzega to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć bądź zamienić i dlatego umożliwia mu realizację tego uprawnienia, jednak nie można tracić z pola widzenia założenia racjonalnego ustawodawcy, by środki pomocy publicznej były dalej wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe.

W przeciwnym wypadku każda zamiana mieszkań, których wartości nie są ekwiwalentne prowadziłyby do bezpodstawnego i nieuzasadnionego pozyskania przez byłego najemcę środków finansowych i to kosztem Gminy czy Skarbu Państwa, które stosując bonifikatę przy sprzedaży najemcy lokalu, zrezygnowały z uzyskania kwoty odpowiadającej jego wolnorynkowej wartości.

Jeśli zatem nabywca lokalu na zasadach preferencyjnych (z cenową bonifikatą) zamienił następnie ten lokal na inny lokal, którego wartość nie była ekwiwalentna, w rezultacie czego uzyskał znaczne środki, których nie przeznaczył na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, to zakładany przez ustawodawcę cel został osiągnięty tylko częściowo. Skoro tak, to obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie powinien materializować się w stosunku do kwoty dopłaty nie przeznaczonej na cele mieszkaniowe (por. w tym zakresie wyżej cytowane orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87 /II).

W toku postępowania międzyinstancyjnego w dniu 25 czerwca 2011 r. zmarła pozwana M. S., a spadek po niej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Sopocie nabył J. S. w całości z dobrodziejstwem inwentarza.

W orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym obowiązek zwrotu bonifikaty nie wygasa z chwilą śmierci pierwotnego nabywcy, lecz przechodzi na jego spadkobierców, jako następców prawnych pod tytułem

ogólnym (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02, OSNCP 2003, nr 7-8, poz. 101, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07).

Innymi słowy, jeżeli spadkodawca rozporządził nieruchomością za życia, to obowiązkiem zwrotu równowartości obciążony jest jego spadkobierca, bo taki obowiązek powstał do chwili otwarcia spadku.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 80.565,60 zł z tytułu zwrotu części bonifikaty udzielonej przez Gminę M. (...) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...) przy ulicy (...) na rzecz poprzedniczki prawnej pozwanego M. S. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2009 r., tj. od dnia wymagalności roszczenia. Wezwanie do uiszczenia tej kwoty doręczone zostało M. S. w dniu 25 września 2009 r. (k. 10 akt), zakreślając 14 dniowy termin do zapłaty. Roszczenie zatem stało się wymagalne z dniem 10 października 2009 r.

W związku z tym, że pozwany przegrał sporną sprawę, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok również w przedmiocie kosztów zasądzając je od pozwanego na rzecz powódki w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. i § 6 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. oraz § 6 ust. 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 wyżej cytowanego Rozporządzenia.