

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Gminy Miasta T. przeciwko Ewie S. i Adamowi S. o zapłatę na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sąd Rejonowego

Czy zbywca lokalu mieszkalnego uprzednio nabytego na zasadach określonych w art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) ma obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2 powołanej ustawy w przypadku, gdy środki pieniężne uzyskane z jego sprzedaży przeznaczył w ciągu 12 miesięcy na spłatę kredytu bankowego, zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości, której nabycie miało miejsce przed datą sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego bonifikatą (art. 68 ust. 2 a pkt 5 w/w ustawy)?

Uzasadnienie

Strona powodowa Gmina Miasta T. w pozwie wniesionym przeciwko Ewie S. i Adamowi S. domagała się zasądzenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym od pozwanych solidarnie zwrotu na swoją rzecz zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego w kwocie 28.341,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami należnymi od tej kwoty od dnia 08.05.2009 r. do dnia zapłaty, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty oraz przyznanie stronie powodowej od pozwanych zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na uzasadnienie zgłoszonego żądania strona powodowa podniosła, iż aktem notarialnym ustanowienia odrębnej

własności lokalu i sprzedaży z dnia 27.09.2005 r. rep. A [...], powodowa Gmina dokonała na rzecz pozwanych ustanowienia na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej odrębnej własności lokalu mieszkalnego w T. ul. K. [...] i jego sprzedaży wraz z udziałem wynoszącym 46/2598 we współwłasności części wspólnej budynku i innych urządzeń za kwotę 17940 zł wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 46/2598 części działek nr [...]03 o powierzchni 713 m² i nr [...]19 powierzchni 2093 m², położonych w T. w obrębie [...]. W warunkach umowy ustalono udzielenie nabywcom bonifikaty w cenie sprzedaży w wysokości 60% wartości lokalu w kwocie 26.909,00 zł. W 2005 r. warunki udzielania bonifikaty regulowały przepisy art. 68 ust. 1 pkt 7 ust. 2 i ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W art. 68 ust. 2 powołanej ustawy zawarty był obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, na żądanie właściwego organu, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, jeśli nie wystąpiły warunki ustalone w ust. 2a powołanego art. 68 ustawy. Pozwani sprzedali zakupiony z bonifikatą lokal mieszkalny na rzecz Agnieszki i Wojciecha N. umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 28.01.2008 r. za cenę rynkową 100.000 zł. Nabywcy nie należą do osób bliskich w rozumieniu art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami i pozwani nie przeznaczyci środków uzyskanych z jego sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe zgodnie z art. 68 ust. 2 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym po nowelizacji tej ustawy w Dz. U. z 2007 r. nr 173 poz. 1218. Za potwierdzający przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania zgodnie z tym warunkiem, nie mógł być uznany wydatek poniesiony na zakup i wykończenie budynku mieszkalnego nabytego w 2000 r. W tych okolicznościach pozwani zostali wezwani do wpłaty zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty w wysokości 28.341,70 zł w piśmie z dnia 17.04.2009 r., doręczonym w dniu 19.12.2008 r. w ciągu 14 dni od daty doręczenia wezwania, czyli do dnia 3.01.2009 r. Obowiązku tego pozwani nie wykonali.

Sąd Rejonowy w T. w dniu 27.04.2011 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się uchylecia zaskarżonego nakazu w całości, a po przekazaniu sprawy do sądu według właściwości ogólnej, oddalenia roszczenia jako bezzasadnego oraz zasądzenia kosztów postępowania, a w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwani wskazali, iż nie negują okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy wskazanych w uzasadnieniu pozwu, nie zgadzają się jednak z twierdzeniem pozwu, jakoby nie przeznaczyli środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. K. [...], na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwani wskazali, iż środki uzyskane w wyniku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, tj. budowę i wykończenie budynku mieszkalnego położonego w Ł. Pozwani zaciągnęli w banku PKO BP S.A. kredyt mieszkaniowy na budowę i wykończenie domu położonego w Ł. Natomiast kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu przy ul. K. [...] w T., została przeznaczona na spłatę tego właśnie kredytu. Nabycie nowego lokalu czy budynku za uzyskane pieniądze było niemożliwe, jako że środki te były dalece niewystarczające. Uzyskane pieniądze umożliwiły natomiast zakończenie budowy i wykończenie domu w Ł. Zdaniem pozwanych brzmienie przepisów nie przesądza o tym, że uzyskane ze sprzedaży środki powinny zostać bezpośrednio przeznaczone na zakup kolejnej nieruchomości mieszkalnej. To czy nabycie tej nowej nieruchomości nastąpiło wcześniej, czy dopiero po zbyciu wcześniejszej nieruchomości, nie ma w tym przypadku znaczenia. Środki ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, sfinansowanie zakupu nieruchomości, w której aktualnie zamieszkują.

Sąd Rejonowy w T. wyrokiem dnia 17 czerwca 2011 r. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 28 341,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2009 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3 835 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

U podstaw takiego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne:

Pozwani Ewa S. i Adam S. zawarli ze stroną powodową Gminą Miasta T. umowę dotyczącą warunków zbycia samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. K. [...]. Gmina Miasta T. miała sprzedać Adamowi S. i Ewie S. samodzielny lokal mieszkalny w budynku położonym w T. przy ul. K. [...] zlokalizowany na IV piętrze pod numerem [...], składający się z 2 pokoi i kuchni o łącznej powierzchni

45,78 m². Cenę przedmiotowego lokalu ustalono na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w kwocie 44.849,00 zł. Na wniosek nabywcy cena sprzedaży lokalu została rozłożona na 7 rat rocznych, w związku z czym udzielona została bonifikata w wysokości 60 % wartości lokalu, tj. 26.909,00 zł. Sprzedający zastrzegł w umowie, iż zbycie tak nabytego lokalu - za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej lub wykorzystanie go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia - obliuguje nabywcę tego lokalu do zwrotu na rzecz Gminy Miasta T. kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, corocznie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni i pozwani zobowiązali się tak ustaloną kwotę w dniu zajścia opisanych zdarzeń wpłacić na konto Urzędu Miasta T. i odnośnie dopełnienia tego obowiązku zobowiązali się poddać egzekucji wynikającej z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

W dniu 27.09.2005 r. pozwani zawarli z Gminą Miasta T. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Umową tą Gmina Miasta T. na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i ustawy o własności lokali w wykonaniu uchwały nr XIV /216/2003 Rady Miejskiej w T. z dnia 11.09.2003 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz Uchwały Nr XXXIII/551/2005 Rady Miejskiej w T. z dnia 24.02.2005 r. ustanowiła odrębną własność lokalu nr [...] położonego przy ulicy K. nr [...] i sprzedała go Adamowi i Ewie małżonkom S. wraz z udziałem wynoszącym 46/2598 części we współwłasności budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, za kwotę 17.940 zł. Cena sprzedawanego lokalu ustalona została na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym i wynosiła 44.849,00 zł. Na wniosek nabywcy cena sprzedaży lokalu została rozłożona na 7 rat rocznych, w związku z czym udzielona została bonifikata w wysokości 60% wartości lokalu tj. 26.909 zł. Sprzedający zastrzegł, iż zbycie tak nabytego lokalu za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia lub wykorzystanie go na inne cele niż mieszkalne przed upływem pięciu lat obliuguje nabywcę do zwrotu na rzecz Gminy Miasta T. kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, corocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni i pozwani zobowiązali się tak ustaloną kwotę w dniu zajścia

opisanych zdarzeń wpłacić na podane konto bankowe i odnośnie dopełnienia tego obowiązku poddali się egzekucji.

Na podstawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 27.09.2005 r. Rep. A nr [...] sporządzonej Kancelarii Notarialnej w T., wypisu z rejestru gruntów wyodrębniono z księgi wieczystej nr [...]06 urządzonej dla nieruchomości położonej w T., obręb [...], przy ulicy K. nr [...] lokal mieszkalny nr [...] i założono dla niego nową księgę wieczystą nr [...]86 oraz dokonano wpisu prawa własności na rzecz Adama S. i Ewy S. na prawach wspólności ustawowej.

Zgodnie z § 13 ust. 1 i 2 c) Uchwały Nr XIV /216/2003 Rady Miejskiej T. z dnia 11.09.2003 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/551/2005 Rady Miejskiej w T. z dnia 24.02.2005 r., przy sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta stosuje bonifikaty liczone w stosunku do wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego po odjęciu wartości udziału w prawie wieczystego użytkowania bądź własności gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Dla najemców, którzy wyrażą wolę nabycia lokalu w terminie roku od daty opracowania operatu szacunkowego wartości lokalu bonifikata wynosiła 60% przy rozłożeniu ceny sprzedaży na 6 do 7 rat rocznych .

W dniu 28.01.2008 r. Ewa S. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu swojego męża Adama S., zawarła z Agnieszką N. i Wojciechem N. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Umową tą pozwani sprzedali Agnieszce N. i Wojciechowi N. nieruchomość objętą KW nr [...]/8, stanowiącą lokal mieszkalny numer [...] znajdujący się w budynku położonym w T., obręb [...], przy ul. K. numer [...] wraz z udziałem wynoszącym 46/2598 części elementach budynku i innych urządzeń, za cenę 100000,00 zł.

Pismem z dnia 31.01.2008 r. pozwani zawiadomili Gminę Miasta T. o zbyciu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. K. [...] i oświadczyli, że całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu zostanie przeznaczona w ciągu 12 miesięcy na cele mieszkaniowe. W odpowiedzi na pisemne zawiadomienie pozwanych z dnia 31.01.2008 r., Prezydent Miasta T. poinformował ich, iż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia zbycia lokalu mieszkalnego, tj. do dnia 28.01.2009 r. należy przedłożyć dokumenty potwierdzające nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości

przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. W przypadku, gdy pozwani nie przedłożyliby odpowiednich dokumentów, mieli być zobowiązani do zwrotu na rzecz Gminy Miasta T. kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W piśmie z dnia 21.10.2008 r. skierowanym do Urzędu Miasta T. Wydziału Geodezji i Nieruchomości pozwani oświadczyli, iż środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. K. [...] w T. zostały w całości wykorzystane na cele mieszkaniowe, tj. wykup i wykończenie budynku mieszkalnego położonego w Ł. [...]. Jako załączniki w piśmie wskazane były: kopia aktu notarialnego zakupu nieruchomości, kopia pozwolenia na budowę, zaświadczenie z banku o wielkości zadłużenia, kopia zaświadczenia o oddaniu budynku do użytkowania, zaświadczenie z banku o spłacie zadłużenia. W odpowiedzi na pismo pozwanych Prezydent Miasta T. podniósł, iż nie wykazali oni, by środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na nabycie lokalu lub nieruchomości, wobec czego kwota bonifikaty winna być zwrócona. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani przedstawili akt notarialny nabycia nieruchomości z daty 19.09.2000 r. jako dowód nabycia nieruchomości, tymczasem przepis mówi o przeznaczeniu środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie nieruchomości, a zatem nie można mówić o umowie, która została zawarta osiem lat wcześniej o przeznaczeniu środków zgodnie z zapisem ustawy. Nadto wskazano, iż zwaloryzowana na dzień sprzedaży lokalu bonifikata wynosi 28.055,17 zł i kwota ta winna zostać wpłacona w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pozwani pismo z dnia 19. 11.2008 r . odebrali w dniu 9.12.2008 r.

W odpowiedzi na pisma pozwanych w sprawie odstąpienia od zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty należnej Gminie Miasta T., Prezydent Miasta T. w piśmie z dnia 17.04.2009 r. poinformował pozwanych, iż zwaloryzowaną na dzień sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikatę w wysokości 28.341,70 zł, powinni byli wpłacić na konto Urzędu Miasta w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pismo to pozwany odebrał w dniu 24.04.2009 r., a pełnomocnik pozwanych w dniu 21.04.2009 r.

W rozważaniach prawnych wskazał Sąd I Instancji, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd podkreślił, że stan faktyczny sprawy był bezsporny, spór sprowadzał się głównie do oceny prawnej zdarzenia, na które powoływali się pozwani, wnosząc o oddalenie powództwa. Kwestią sporną była ocena czy przeznaczenie środków uzyskanych przez pozwanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonanego przed

upływem 5 lat od wykupu od Gminy Miasta T. na spłatę kredytu mieszkalnego zaciągniętego na zakupioną w roku 2000 nieruchomość spełniało przesłanki ustawowe determinujące zwrot otrzymanej od Gminy bonifikaty. Sąd zwrócił uwagę, iż podstawę materialno - prawną dochodzonego roszczenia stanowią przepisy ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulujące m.in. cenę, opłaty i rozliczenia za nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, tj. przepis art. 68 ust. 1 pkt. 7 oraz ust. 2 i 2a, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 2007 r. Dz. U. z 2007 r., Nr 173, poz. 1218 obowiązującym od dnia 22.10.2007 r. do dnia 06.01.2010 r. Podkreślił, że co do kwestii stosowania przepisów odnośnie zwrotu kwoty równej bonifikacie na tle licznych zmian wprowadzanych do treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypowiedział się już Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24.02.2010 r. III CZP 131/09, której tezę Sąd przyjął również za swoją. Uchwała ta głosi, że „ (...) odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a. oznacza to, że gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i " pierwotnym" nabywca lokalu z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy." Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt. 7 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28.11.2003 r. 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. Pozwani bonifikatę taką przy zakupie lokalu mieszkalnego przy ul. K. [...] w T. otrzymali. Sąd przyjął jako zasadę to, 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. Zasady zawartej w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się na mocy art. 68 ust. 2a pkt 1 - 5 w przypadku zbycia:

- 1) na rzecz osoby bliskiej,
- 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,

- 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa,
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości 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.

Sąd Rejonowy zauważył, iż wprowadzone do ustawy wyłączenia stosowania przepisu o obowiązku zwrotu bonifikaty, choć wychodzące naprzeciw praktyce rynkowej, wywołują w niektórych sytuacjach wątpliwości prawne. Chodzi tutaj w szczególności o przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5, którego interpretacja również w niniejszej sprawie przesądzała o rozstrzygnięciu sporu. Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, iż pozwani sprzedali zakupiony od Gminy Miasta T. lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od daty jego nabycia, a środki w ten sposób uzyskane przeznaczali na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości nabytej w dniu 19.09.2000 r. oraz na wykończenie budynku mieszkalnego. Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa wskazywali, iż ratio legis przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz zasady wykładni prawa przemawiają za takim rozumieniem przepisów, które umożliwi wykorzystanie środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, na które wcześniej udzielono bonifikaty w sposób, w jaki uczynili to pozwani.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanych, iż cel, na jaki pozwani przeznaczali środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. K. [...] w T., wykupionego uprzednio z udzieloną przez Gminę bonifikatą, wypełnia przesłanki art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedstawioną przez nich tezę uznał za zbyt dowolną i daleko idącą. Ratio legis przepisów związanych z przyznaniem bonifikaty między innymi najemcy lokalu, polega na zastosowaniu preferencyjnych cen wykupu tego lokalu, zdecydowanie niższych od tych dominujących na wolnym rynku i służyć miały zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych tych osób. Z kolei odnośnie wykładni przepisów zwrócił uwagę na poglądy prezentowane w literaturze przedmiotu, które przyjął również za swoje: „praktyka stosowania tego przepisu sygnalizuje przykładowo problem, czy uzyskane

ze sprzedaży lokalu środki pieniężne muszą być w całości przeznaczone na nabycie lokalu lub nieruchomości przeznaczonej bądź wykorzystywanej na cele mieszkaniowe bądź też zagadnienie przeznaczenia tych środków na wykończenie lokalu lub jego remont. Zagadnienia te istotnie są dyskusyjne, wszakże należy pamiętać o tym, że wyjątki zawsze podlegają wykładni ścisłej. Zastosowanie zaś tej reguły uzasadnia przyjęcie - jako wiodącej - wykładni gramatycznej. Taka zaś wykładnia uzasadnia przyjęcie poglądu, że uzyskane środki powinny być w całości (a nie w części), przeznaczone na nabycie nowego lokalu lub innej nieruchomości oraz iż chodzi o nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu" [*tak Gerard Bieniek (redakcja). Kalus Stanisława, Mzyk Eugeniusz, Marmaj Zenon; Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2010 Lexis Nexis (wydanie IV) s. 922*]. Sąd Rejonowy stwierdził, iż działanie pozwanych polegające na przeznaczeniu środków m.in. na wykończenie budynku mieszkalnego położonego w Ł., nie stanowiło realizacji uprawnień wynikających z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24.08.2007 r. W ocenie Sądu nie mogło również wywołać pozytywnych dla nich skutków prawnych przeznaczenie środków ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup nieruchomości nabytej w 2000 r., a więc na około 5 lat od wykupu lokalu mieszkalnego od Gminy. Zdaniem Sądu I Instancji, zgodnym w tym zakresie z stanowiskiem strony powodowej, wykładnia gramatyczna przepisu art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, iż przesłanką wyłączającą obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, jest przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w terminie krótszym niż wymagany 5 letni okres karencji, przeznaczenie środków uzyskanych z tego tytułu na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości spełniającej cele mieszkaniowe, pod warunkiem, że nastąpi to w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży lokalu. Oznacza to, iż zapłata za sprzedany lokal powinna zostać zainwestowana w inny lokal lub nieruchomość spełniające cele mieszkaniowe, przy czym inwestycja ta powinna polegać na nabyciu tego lokalu lub nieruchomości i być zrealizowana w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży lokalu wykupionego na preferencyjnych zasadach od Gminy. Przepis art. 68 ust. 2 a pkt 5 wskazuje bowiem wyraźnie, iż ust. 2 ustawy nie stosuje się jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu lub nieruchomości, a więc nabycie zrealizowane już po sprzedaży mieszkania. Pozwani, poza nakładami na dom, środki

ze sprzedaży przeznaczili na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup nieruchomości nabytej już wcześniej, bo w 2000 r. Środki te zatem nie zostały zainwestowane w nabycie nieruchomości, której własność pozwani uzyskali już wcześniej, lecz na spłatę zobowiązań pozwanych w postaci kredytu, stały się zatem źródłem pokrycia zadłużenia pozwanych, a nie aktywami pokrywającymi cenę innego lokalu mieszkalnego (nieruchomości). Zdarzenie to w ocenie Sądu Rejonowego w żaden sposób nie wypełniało przesłanek zwalniających pozwanych od zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, stąd powództwo uznał za zasadne. Odnosząc się do wysokości kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie Sąd Rejonowy podniósł, iż nie budziła ona wątpliwości, jako że w samej umowie sprzedaży bonifikata określona została na kwotę 26.909,00 zł, a nadto okoliczności tej nie kwestionowała żadna ze stron postępowania. Z uwagi na to, iż pozwani obowiązani byli zapłacić należną stronie powodowej kwotę tytułem równowartości zwaloryzowanej bonifikaty, Sąd od zasądzonej kwoty głównej - zgodnie z żądaniem, zasądził również odsetki. Należność strony powodowej z tytułu udzielonej bonifikaty stała się wymagalna z dniem 02.01.2009 r., (pozwani pismo z dnia 19.11.2008 r. wzywające do uiszczenia kwoty w ciągu 14 dni od otrzymania pisma odebrali w dniu 19.12.2008 r.), zatem domaganie się odsetek od dnia 08.05.2009 r. było uzasadnione i pozostawało w zgodzie z treścią art. 481 § 1 k.c. Od uwzględnionej części roszczenia głównego, zasądził Sąd na rzecz strony powodowej odsetki ustawowe, zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od kwoty 28.341,70 zł od dnia 08.05.2009 r. do dnia zapłaty.

Orzekając o kosztach procesu Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, a podstawą prawną tego rozstrzygnięcia stanowił art. 98 k.p.c. Pozwani sprawę przegrali, wobec czego Sąd obciążył ich solidarnie kosztami postępowania, zasądzając na rzecz strony powodowej kwotę 3 835,00 zł, na którą składały się: koszty zastępstwa 2.400,00 zł (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17,00 zł oraz koszt opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1.418,00 zł.

Wyrok ten zaskarżyli pozwani, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie wąskiego rozumienia użytego tam sformułowania: "nabycie innego lokalu mieszkalnego", która to wykładnia dokonana została jedynie w oparciu o dosłowne, literalne rozumienie tego terminu, nie uwzględniające ratio legis wskazanego przepisu oraz dyrektyw funkcjonalnych i celowościowych, przemawiających za szerszym rozumieniem wskazanego terminu.

Wskazując na powyższe uchybienia wnosili o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji;
- 2) zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W ocenie Sądu Okręgowego, rozpoznającego apelację pozwanych, powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, a mianowicie „ **czy zbywca lokalu mieszkalnego uprzednio nabytego na zasadach określonych w art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) ma obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2 powołanej ustawy w przypadku, gdy środki pieniężne uzyskane z jego sprzedaży przeznaczył w ciągu 12 miesięcy na spłatę kredytu bankowego, zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości, której nabycie miało miejsce przed datą sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego bonifikatą (art. 68 ust. 2 a pkt 5 w/w ustawy)?”.**

Godzi się zauważyć, iż dotychczas Sąd Najwyższy nie zajmował się taką problematyką, zaś dorobek doktryny prawa cywilnego materialnego w tej materii jest bardzo skromny. Doktryna w pierwszej kolejności zwraca uwagę na brak precyzji przepisów art. 68 ust. 2 i 2 a pkt 5 powołanej ustawy i możliwe rozbieżności w ich interpretacji, co powinno skłonić ustawodawcę do dokonania takiej zmiany przepisów, która usunęłaby powstałe wątpliwości (*por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” C. H. Beck Wyd. 2 2011, - komentarz do art. 68 ustawy.*). W piśmiennictwie podnosi się, iż intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej. Dla

przykładu w niniejszej sprawie pozwani lokal mieszkalny nabyty od Gminy sprzedali na wolnym rynku za cenę pięciokrotnie wyższą niż cena nabycia po odliczeniu bonifikaty (100 000 zł : ok. 18 000 zł). W literaturze zwraca się uwagę na to, iż ustawodawca jako zasadę przewidział obowiązek zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, w przypadku, gdy lokal mieszkalny został zbyty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia (art. 68 ust. 2 ustawy). Natomiast wyjątki zostały wskazane w ust. 2a tegoż przepisu. Przy wykładaniu przepisów, w których wskazano zasadę oraz przewidziano od niej wyjątki, powszechnie uznaje się, że wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco. W tym przypadku wykładnia językowa (restrykcyjna) przemawia za tym, aby przepisy ustawy wyklądać zwięźajaco (por. E. Bończak-Kucharczyk „ Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” – komentarz do art. 68, Lex 2011). Taką też interpretację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prezentuje strona powodowa. W literaturze zauważa się, iż jednostki samorządu terytorialnego stosują bardzo rygorystyczną wykładnię ustawy, uznając, iż środki pozyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, dla uniknięcia obowiązku zwrotu tej bonifikaty, powinny być w całości przeznaczone na zapłatę ceny nabycia kolejnego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Jednocześnie zauważa się, że wątpliwy jest problem możliwości zaliczania na poczet "kosztów nabycia lokalu" wydatków na remont lub wykończenie nowego mieszkania, oczywiście o ile zostaną poniesione w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu nabytego z bonifikatą (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” C. H. Beck Wyd. 2 2011, - komentarz do art. 68 ustawy). Piśmiennictwo do kosztów nabycia innego lokalu mieszkalnego (nieruchomości) zalicza opłaty notarialne, koszty sądowe związane z wpisem do ksiąg wieczystych, czy też podatki wskazane w akcie notarialnym. Wyklucza jednak, aby pojęcie to obejmowało koszty uzyskania kredytu bankowego na zakup takiego lokalu lub nieruchomości. Co więcej, w literaturze podnosi się, że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu (nieruchomości) lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu hipotecznego, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu (nieruchomości), gdyż przesądza o tym wskazany w ustawie cel przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (por. R.

Karpiński „Zagadnienia prawne dotyczące bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego. Cz. III”, Nieruchomości 2011/6 C. H. Beck, Legalis).

Zwrócić należy uwagę, iż możliwa jest też inna interpretacja w/w przepisów, a mianowicie celowościowa. Intencją ustawodawcy, ograniczającego obrót nieruchomościami i lokalami mieszkalnymi nabytymi od jednostek samorządu terytorialnego, było to, aby pozyskane środki pieniężne zostały przeznaczone na nabycie innego lokalu lub nieruchomości „przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe”. Nie ulega wątpliwości, iż ustawodawca miał tu na myśli swego rodzaju surogację, czyli nabycie kolejnego lokalu (nieruchomości) z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe zamiast poprzedniego. W tym przypadku najważniejszy jest cel przeznaczenia środków pieniężnych, a mianowicie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zbywcy w formie nabycia prawa własności do następnego lokalu mieszkalnego (nieruchomości). Taka interpretacja pozwala na wydatkowanie uzyskanych środków pieniężnych na np. budowę domu mieszkalnego na nieruchomości „przeznaczonej na cele mieszkaniowe”, spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę domu, wykończenie budynku mieszkalnego - bez ryzyka narażenia się na obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie albowiem kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu objętego zniżką przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe. W świetle ustalonego, bezspornego stanu faktycznego, pozwani w ciągu 12 miesięcy przeznaczyci kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego bonifikatą na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę domu i jego wykończenie, czyli wykorzystali środki pieniężne na cele mieszkaniowe.

Sąd II Instancji stoi na stanowisku, iż dokonując egzegezy w/w przepisów należy posłużyć się jednak wykładnią językową. Ratio legis ustawy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi od jednostek samorządu terytorialnego na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej. Skoro przepisy art. 68 ustawy skonstruowane zostały jako zasada wraz z wyjątkami, to reguły wykładni nakazują takie wyjątki interpretować ściśle, a nie rozszerzająco, do czego prowadziłoby zastosowanie wykładni celowościowej. Wobec powyższego za uzasadniony należy uznać pogląd, wedle którego wykorzystanie kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na zakup kolejnego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, nie

zwalnia z obowiązku zwrotu jednostce samorządu terytorialnego kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji. W ocenie Sądu Odwoławczego zbywca lokalu mieszkalnego, na nabycie którego uzyskał bonifikatę, będzie miał obowiązek jej zwrotu, gdy zbędzie lokal przed upływem lat 5 i w ciągu 12 miesięcy i przeznaczy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu (nieruchomości) lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu hipotecznego, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem kolejnego lokalu (nieruchomości). Gdyby ustawodawcy zależało na szerokim spektrum zwolnień od obowiązku zwrotu bonifikaty, to przy konstrukcji wyjątku z art. 68 ust. 2a pkt 5 powinien posłużyć się ogólnym zwrotem o przeznaczeniu środków pieniężnych w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży lokalu mieszkalnego „na cele mieszkaniowe”. Jednakże ustawodawca ujął ten wyjątek dość wąsko i nie bez znaczenia jest tu sekwencja czasowa poszczególnych czynności prawnych. Zdaniem Sądu II Instancji najpierw powinno mieć miejsce zbycie lokalu mieszkalnego nabytego na preferencyjnych warunkach od jednostki samorządu terytorialnego, a następnie nabycie kolejnego lokalu lub nieruchomości. Już samo wcześniejsze nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, tj. przed zbyciem lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy (w niniejszej sprawie różnica ta wynosi prawie 8 lat), przesądza o obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie.

Przedstawiając w powyższych wywodach kontrowersje i wahania w zakresie omówionej tu problematyki, Sąd Okręgowy uznał, że przy rozpoznawaniu apelacji pozwanych powstał poważny oraz istotny dla praktyki sądowego stosowania prawa problem prawny, że pożądane okazało się dla jego rozwiązania zaangażowanie autorytetu Sądu Najwyższego. Stąd też na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd postanowił jak w sentencji postanowienia.

/km/