

Sygn. akt I ACa 622/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Tomasz Ślęzak |
| Sędziowie : | SA Lucyna Świdierska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk (spr.) |
| Protokolant : | Agnieszka Szymocha |

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2020 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko D. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 10 kwietnia 2019 r., sygn. akt II C 74/19

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

| | | |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| SSA Lucyna Świdierska-Pilis | SSA Tomasz Ślęzak | SSO del. Tomasz Tatarczyk |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|

Sygn. akt I ACa 622/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 10 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo, którym powódka dochodziła zapłaty przez pozwaną 92 048,32 zł z odsetkami z tytułu zwrotu bonifikaty, po waloryzacji, udzielonej jej poprzednikom

prawnym w związku z nabyciem własności nieruchomości lokalowej i orzekł o kosztach procesu. Sąd ustalił, że rodzice pozwanej W. G. (1) i S. G. byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielorodzinnym numer (...) przy ul. (...) w D.. Na podstawie umowy zawartej w dniu 6 listopada 2015 r. nabyli oni odrębną własność tego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych budynku za cenę 20 140,80 zł, określoną przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 % od wartości lokalu. Bonifikaty udzielono im również przy wymiarze opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. S. G. zmarł, a spadek po nim nabyli żona W. G. (1) oraz dzieci, pozwana D. M. i W. G. (2), w 1/3 części każdy z nich. Po zmarłej następnie W. G. (1) spadek nabyły po połowie dzieci, D. M. oraz W. G. (2). W dniu 31 stycznia 2018 r. pozwana zbyła udział wynoszący połowę w wyżej wymienionej nieruchomości lokalowej. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 68 ust 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbycie przez nabywcę nieruchomości lub wykorzystanie jej na inne cele, niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, powoduje, że jest on zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji; zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Zgodnie z ust. 2a, przepisu tego nie stosuje się między innymi w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b, który stanowi, że przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Oznacza ta regulacja, jak stwierdził Sąd, że jeżeli w przeciągu okresu 5 lat dojdzie do zbycia nieruchomości lokalowej na rzecz osoby bliskiej, która następnie dokona dalszego zbycia nieruchomości w tym okresie, będzie ta osoba zobowiązana do zwrotu udzielonej bonifikaty. Przez pojęcie zbycia rozumieć należy dokonanie czynności prawnej przeniesienia własności nieruchomości. Nie stanowi takiej czynności spadkobranie. Zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Trafnie, według Sądu, zarzuciła pozwana, że odmienna interpretacja prowadziłaby do niecelowego zróżnicowania sytuacji spadkobierców w ten sposób, iż spadkobiercy będący osobami bliskimi spadkodawcy zobowiązani byłiby do zwrotu bonifikaty, natomiast spadkobiercy, którzy przymiotu osoby bliskiej spadkodawcy nie posiadają obowiązek zwrotu bonifikaty nie obciążałby. Przywołał Sąd stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 17 grudnia 2010 r. w sprawie III CZP 102/10, że przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z 24 sierpnia 2007 r., obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji nie obciąża spadkobiercy pierwotnego nabywcy, który to spadkobierca zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w tym przepisie. Jeżeli spadkodawca nie rozporządził nieruchomością za życia, to jego spadkobierca nie może być obciążony obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, bo taki obowiązek do chwili otwarcia spadku nie powstał. Ustawodawca wprowadzając do ustawy art. 68 ust. 2a pkt 1 i ust. 2b wyraźnie je redakcyjnie ze sobą połączył, zawierając w końcowej części art. 68 ust. 2a pkt 1 zwrot : „z zastrzeżeniem ust. 2b”. Tym samym należy uznać, że określenie „osoba bliska” użyte w art. 68 ust. 2b ustawy odnosi się do osoby, o której mowa w art. 68 ust. 2a pkt 1, czyli takiej osoby bliskiej nabywcy, która nabyła od niego lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od daty jego pierwotnego nabycia. Ponieważ nie zachodziły przesłanki z art. 68 ust. 2a pkt 1 i ust. 2b ustawy, powództwo należało oddalić. O kosztach procesu orzekł Sąd po myśli art. 98 k.p.c.

W apelacji powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego - art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku art. 68 ust. 2 i 2a pkt 1 i art. 4 pkt 3b i 13 tej ustawy oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych poprzez wadliwą interpretację i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powodowej gminy jest pozbawione podstawy, bowiem nie została spełniona przesłanka zbycia lokalu przez osobę bliską, która nabyła ten lokal od swego poprzednika prawnego, w terminie 5 lat od chwili jego nabycia z bonifikatą przez tegoż poprzednika, z uwagi na fakt, że nabycie prawa do lokalu w drodze dziedziczenia wyłącza możliwość dochodzenia odszkodowania, podczas gdy prawidłowa wykładnia powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwłaszcza w kontekście zmiany dokonanej ustawą z 24 sierpnia 2007 r., prowadzi do wniosku, że nie tylko powódka ma prawo domagania się zwrotu bonifikaty od pozwanej ale roszczenie jest też

uzasadnione przepisami w zakresie dyscypliny budżetowej jednostki samorządu terytorialnego; domagała się skarżąca zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa za zwrotem kosztów postępowania w obu instancjach.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Ponieważ sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, stosownie do art. 387 § 2¹ k.p.c. uzasadnienie wyroku zawierać będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zarzut naruszenia wymienionych w apelacji przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest nieuzasadniony.

Według art. 68 ust. 2 tej ustawy, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje wówczas, gdy nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia; właściwy organ może w takim wypadku żądać zwrotu.

Ustawa w art. 68 ust. 2a pkt 1 stanowi, że przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b.

Zgodnie z ust. 2b art. 68 ustawy, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Podzielić należy stanowisko, że art. 68 ust. 2b ustawy obowiązkiem zwrotu na żądanie właściwego organu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku przedwczesnego zbycia nieruchomości lub jej wykorzystania na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty obciąża osobę bliską, o której mowa w art. 68 ust. 2a pkt 1. Przemawia za tym redakcyjne, po zmianie dokonanej ustawą z 24 sierpnia 2007 r., połączenie tych przepisów, co nastąpiło przez zamieszczenie w ust. 2a pkt 1 zwrotu : „z zastrzeżeniem ust. 2b”, dodanego tą ustawą.

Żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji skierowane zatem być może do osoby bliskiej pierwotnego nabywcy nieruchomości, której ten nabywca nieruchomość zbył.

Pojęcie zbywania (i nabywania) nieruchomości definiuje ustawa w art. 4 pkt 3b stanowiąc, że należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Pozwana udział w nieruchomości lokalowej, którą nabywając jej rodzice skorzystali z bonifikaty, uzyskała nie w wyniku dokonania czynności prawnej przeniesienia własności (zbycia w znaczeniu wyżej powołanym) lecz w wyniku spadkobrania, czyli zdarzenia, z którym ustawa wiąże określone skutki prawne. Nie ma więc do niej zastosowania art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do takiego samego wniosku, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, prowadzi wykładnia celowościowa omawianego uregulowania. Celem ustawodawcy nie było zapewne zróżnicowanie sytuacji prawnej spadkobierców nabywcy nieruchomości, gdy w chwili otwarcia po nim spadku nie istniało zobowiązanie, którego treścią był obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Odmierna wykładnia prowadziłaby do takiego zróżnicowania, gdyż przy jej zastosowaniu obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty obciążałby tylko tych spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, zbywających przedwcześnie odziedziczony lokal, którzy byli osobami bliskimi spadkodawcy, obowiązkowi zwrotu nie mieliby natomiast spadkobiercy nie będący osobami bliskimi spadkodawcy.

Dochodzenie przez jednostkę samorządu terytorialnego roszczenia w realizacji obowiązku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych nie świadczy samo przez się o zasadności tego roszczenia. Nie znajdował ten przepis w sprawie zastosowania, więc zarzut jego naruszenia jest chybiony.

Z tych przyczyn apelację, jako niezasadną, Sąd odwoławczy oddalił działając z mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł po myśli art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. obciążając powódkę, która jest stroną przegrywającą, obowiązkiem zwrotu pozwanej, na jej żądanie, kosztów zastępstwa prawnego w tym postępowaniu.

SSA Lucyna Świdowska-Pilis SSA Tomasz Ślęzak SSO Tomasz Tatarczyk