

Sygn. akt I ACa 463/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Magdalena Natalia Pankowicz (spr.)
Protokolant	:	Justyna Stolarewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **W. L.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 5 czerwca 2020 r. sygn. akt I C 986/19

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt I ACa 463/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Suwałkach zasądził od pozwanego W. L. na rzecz powoda (...) W. kwotę 285693,04 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 lipca 2019 r. do dnia zapłaty i kwotę 21485 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i ocenę prawną:

04 sierpnia 2011 roku działający w imieniu (...) W. pełnomocnicy zawarli z W. E. (1) i E. E. małż. L. notarialną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 48,16 m² znajdującego się w W. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń wchodzących w skład budynku. W § 3 umowy ustalono wartość lokalu na kwotę 305428,00 zł, zaś po zastosowaniu bonifikaty odpowiadającej 90% cena lokalu - 30542,80 zł. W § 8 umowy wskazano, że sporządzający umowę notariusz poinformował kupujących o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, mianowicie, że jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od jej nabycia, będzie zobligowany do zwrotu kwoty odpowiadającej wysokości udzielonej bonifikaty, z uwzględnieniem jej waloryzacji

17 listopada 2011 roku W. L. i E. L. (1) na mocy umowy zawartej przed notariuszem M. D. sprzedali na rzecz małżonków V. K. i G. K. nabyty od powoda lokal mieszkalny. Kolejną umową z 28 listopada 2012 roku zawartą przed notariuszem M. W. E. L. (2) i E. L. (1) nabyli od M. i B. małżonków S. zabudowaną nieruchomość oznaczoną nr (...) położoną w miejscowości R., gminie R. za kwotę 250.000 zł.

Żona pozwanego W. E. (2) E. L. (3) zmarła(...)w G.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olecku sygn. akt I Ns 20/18 zapadłego w dniu 26 listopada 2018 roku stwierdzono, że spadek po zmarłej nabył jej mąż W. L. oraz siostra A. Z..

Pismem datowanym na dzień 11 lipca 2019 roku pozwany W. L. został wezwany do zapłaty na rzecz powoda kwoty 285693,04 zł, odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy zakupie nabytego od powoda lokalu mieszkalnego. Wezwanie zawierało odwołanie do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. w sprawie procedury zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Z zarządzenia wynikało, że kwota bonifikaty jest liczona według miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS począwszy od dnia następującego po dniu, w którym (...) W. sprzedało lokal, do dnia zbycia lokalu powodującego powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego 19 lipca 2019.

Wysłuchany w trakcie rozprawy w dniu 28 stycznia 2020 roku pozwany W. L. wskazał, iż od 2010 roku mieszka w miejscowości K., gdzie nabył wraz z żoną E. L. (1) domek letniskowy. Podkreślał, iż po zbyciu lokalu w W. na rzecz małżonków K. ustalili z nabywcami, iż tymczasowo nie wyprowadzą się z przedmiotowego lokalu, jednakże z uwagi na obowiązek przeznaczenia uzyskanej kwoty na cele mieszkaniowe, dokonali zakupu zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie R. za kwotę 250000 zł nr (...). Zaznaczył również, iż centrum życiowe pozwanego oraz jego żony stanowiły te dwie miejscowości i położone w ich obrębie nieruchomości.

Na wniosek pełnomocnika pozwanego Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka M. S. (1) - w formie pisemnej z uwagi na jego chorobę. M. S. (1) podał, że pozwany z żoną zgłosili się do żony świadka B. S. prosząc o pomoc w dokonaniu fikcyjnej umowy - zakupu będącej własnością małżonków S. nieruchomości. Ustalenia w tym zakresie były prowadzonej pomiędzy małżonkami L. a żoną świadka, która przekonała go do zawarcia umowy sprzedaży, zastrzegając, że będzie jedynie czynnością pozorną, „papierową”, zaś stanowiąca przedmiot umowy nieruchomość nadal pozostanie własnością świadka i jego żony. Wskazał, że nie zawierał z małżeństwem L. żadnej umowy przedwstępnej, zaś ustalenia dotyczące fikcyjnej umowy sprzedaży były prowadzone pomiędzy żoną świadka a pozwanym W. L.. W trakcie spotkania małżonków L. i małżonków S. na przełomie września i października 2012 roku strony nie prowadziły ustaleń co do zapisów umowy, gdyż umowa miała jedynie charakter fikcyjny, a nieruchomość będąca własnością małż. S. nigdy nie miała przejść na własność małż. L..

Sąd dał wiarę zeznaniom tego świadka M. S. (1), wskazując, że były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałą częścią materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Równocześnie odmówił przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanego W. L., w zakresie w twierdzeń, że umowa pomiędzy małżonkami L. i S. miała realny, rzeczywisty charakter i intencją sprzedających było przeniesienie na pozwanego i jego żonę własności należącej do nich nieruchomości. Ponadto świadek M. S. (2) wytoczył powództwo o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży,

która to sprawa toczyć się będzie przed SO w Olsztynie. Zdaniem Sądu, podjęte przez świadka działania potwierdzają prezentowaną przez niego wersję wydarzeń. Świadek utracił zaufanie wobec pozwanego, który twierdził, że zapłacił świadkowi za nabywaną nieruchomość cenę określoną w akcie notarialnym.

W ocenie prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że co do zasady w przypadku zbycia przez nabywcę nieruchomości lub jej wykorzystania na cele inne niż uzasadniające przyznanie bonifikaty, przed upływem 10 lat, zaś w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, nabywca jest zobligowany do zwrotu odpowiednio zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, na żądanie właściwego organu. W myśl regulacji z art. 4 pkt 3b u.g.n. pod pojęciem zbycia nieruchomości należy rozumieć dokonanie czynności prawnych, w następstwie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2a u.g.n. nabywca nieruchomości nie ma obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej, a także w przypadku, gdy do zbycia nieruchomości dochodzi pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, bądź takimi jednostkami a Skarbem Państwa. Kolejną przesłanką wymienioną w art. 68 ust. 2a u.g.n. jest zamiana lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe. Ustawodawca zdecydował się ponadto na wprowadzenie przesłanki, na podstawie której zbycie lokalu mieszkalnego nie kreuje obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty, o ile środki uzyskane ze sprzedaży zostaną w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Pozwany W. L. został poinformowany o treści art. 68 ust 2 i ust. 2a u.g.n. w następstwie czego uznać należało, iż był świadomy konsekwencji naruszenia zapisów tej regulacji i w trakcie postępowania tego nie kwestionował. Jak stanowi treść § 3 ust. 2 Zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 09 marca 2015 roku, w okresie 5 lat od dnia sprzedaży lokalu przez (...) W. dokonuje się sprawdzenia, czy miało miejsce zbycie lokalu przez nabywcę bądź zmiana sposobu wykorzystania tego lokalu z mieszkalnego na cele niemieszkalne. Jeżeli od dnia tej sprzedaży nie minęło 5 lat i nie wygasł obowiązek zwrotu bonifikaty, sprawdzenia dokonuje się co najmniej raz na pół roku, odnotowując to w rejestrze. Z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia, w przypadku zbycia lokalu przez nabywcę bądź zmiany sposobu wykorzystania lokalu mieszkalnego na cele niemieszkalne, zbywca występuje z żądaniem zwrotu bonifikaty. Wyznacza się 30 dniowy termin zapłaty należnej kwoty, licząc dnia doręczenia wezwania (§ 3 ust. 4).

Sąd Okręgowy ocenił, że pozwany nie zdołał wykazać spełnienia jednego z wymogów przewidzianych w art. 68 ut. 2a, zwalniających od obowiązku zwrotu przez nabywcę nieruchomości zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Bez wpływu na powyższą ocenę pozostawał jego zdaniem fakt jak i data zawarcia przez małżonków L. oraz małżonków S. umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości R., gdyż czynność ta pozostawała jedynie czynnością pozorną, nie wywołującą skutków prawnych w postaci przeniesienia prawa własności owej nieruchomości. Przywołał tu zeznania świadka M. S. (1), będącego jedną ze stron tej fikcyjnej umowy. Kupujący nie uiszcili na rzecz sprzedających kwoty ustalonej jako cena sprzedaży tj.: sumy 250000 zł, zaś świadek i jego żona B. nadal pozostali faktycznymi jej właścicielami, użytkując ją i uiszczając opłaty z tym związane, m.in. należności podatkowe.

Przywołał treść art. 83 k.c., zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według własności tej czynności prawnej (§ 1). Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze (§ 2). Ta regulacja dotyczy dwóch odmiennych sytuacji. Pierwsza odnosi się do przypadku, gdy czynność jest dokonywana przez strony jedynie dla pozorów, przy czym dokonujące ją strony nie mają w zamiarze ukryć innej czynności prawnej (pozorność bezwzględna). Druga dotyczy przypadku, kiedy strony czynności prawnej pozornej w celu ukrycia innej czynności prawnej, której skutki jako pożądane chcą osiągnąć (pozorność względna).

W obydwu odmianach skutkiem pozorności jest bezwzględna nieważność ex tunc czynności prawnej pozornej. Na nieważność bezwzględną czynności powołać może się każdy podmiot prawa, a sąd uwzględnia ją z urzędu. Dokonana przez małżonków L. i S. umowa sprzedaży była dotknięta wadą pozorności bezwzględnej. Należało ją zatem zakwalifikować jako czynność nieważną, niewywołująca skutków prawnych.

Sąd nie podzielił również stanowiska pozwanego, że nałożenie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty będzie stanowić naruszenie zasad współzycia społecznego. W doktrynie i judykaturze obowiązuje bowiem tzw. zasada czystych rąk, w świetle której to reguły okoliczności w postaci nadużycia prawa nie może podnosić skutecznie podmiot, który sam przejawia w swoich działaniach postawę sprzeczną z zasadami współzycia społecznego (vide. wyr. SN z 12 czerwca 2013 roku, sygn. akt II CSK632/12, legalis, wyr. SN z 04 stycznia 1979, sygn. akt III CRN 273,78, legalis, wyr. SN z dnia 09 marca 1972r, sygn. akt III CRN 566/71, wyr. SA w Łodzi z 12 marca 2014 roku, sygn. akt I ACa 1182/12, legalis). Nie może być przy tym poddawane w wątpliwość to, że im bardziej cięższe gatunkowo jest w realiach konkretnej sprawy uchybienie zasadom współzycia społecznego i lekceważenie prawa, tym bardziej szybka, zdecydowana i konsekwentna powinna być reakcja na takie działanie.

Sąd wskazał nadto, że nawet w przypadku stwierdzenia, że umowa sprzedaży nieruchomości była ważna, pozwany nie mógł powoływać się na zasady współzycia społecznego, bowiem podejmował działania w celu wprowadzenia w błąd powoda i uniknięcia obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

W Konsekwencji ocenił, że roszczenie powoda ma podstawę w obowiązujących przepisach prawa, zaś uprawniony do tego organ nie odstąpił od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (art. 68 ust. 2c u.g.n.). Mając powyższe na uwadze uwzględnił je w całości.

O kosztach postępowania orzekł w myśl art. 98 k.p.c. Złożyły się na nie opłata od pozwu w wysokości 14.285 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w wysokości 7200 zł ustalone na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (tj.: z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Wyrok ten pozwany zaskarżył w całości zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy - tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób naruszający zasady doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Wskazał, że faktem ustalonym przez Sąd pierwszej instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy jest pozorność umowy sprzedaży nieruchomości położonej w m. R., zawartej 28.11.2012 r. przed notariuszem M. R. za rep. (...).

W związku z tym wniósł o:

1. zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji według norm przepisanych,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych, o ile nie zostanie sporządzony spis kosztów,
3. rozpoznanie sprawy na rozprawie,

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona, zaś wyrok Sądu Okręgowego, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela bezsporne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego co do okoliczności związanych z obrotem spornym lokalem i zapisów dokumentujących to aktów notarialnych, stąd nie ma potrzeby ponownego

przyczenia ich w tym miejscu. Podkreślenia jedynie wymaga, że termin zawarcia umowy, o którym mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. został, jakkolwiek nieznacznie, przekroczony.

Pozwany postawił zaś w apelacji jedynie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który reguluje zasady oceny dowodów i wyznacza granice przysługującej w jej ramach swobody sądu. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału" (a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności). Zarzut jego naruszenia jest skuteczny wówczas, gdy skarżący wykaże uchybienie regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych, przeprowadzonych w sprawie dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, czy też, że ocena Sądu zawiera wewnętrzne sprzeczności lub jest niepełna.

Sąd Okręgowy istotnie, co podniesiono w uzasadnieniu apelacji, nie odniósł się wprost do zapisu zawartego w § 5 umowy zawartej między małżonkami L. i S., w którym to stwierdzono, że w wykonaniu umowy sprzedaży ci pierwsi przekazali jako cenę zakupu kwotę 250.000 zł, co zdaniem skarżącego miało świadczyć o realnym byciu umowy. Nie świadczy to jednak o zarzucanej sprzeczności ustaleń z treścią materiału dowodowego. Umowę jako pozorną Sąd ocenił dając wiarę zeznaniom świadka i odmawiając przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanego, słuchanego na rozprawie w dniu 25 maja 2020 r. w trybie art. 299 w związku z art. 304 k.p.c. (znacznik czasowy 00:1 (3:10 do 00:28:45). Nadanie cechy dokumentu urzędowego aktowi notarialnemu (art. 244 § 1 i 2 k.p.c.) nie wyklucza jednak pozbawienia go mocy dowodowej wskutek pomyślnie przeprowadzonej akcji procesowej strony kwestionującej taki zapis (art. 252 k.p.c.). Okoliczność, że w niniejszej sprawie dowód taki, podważający treść dokumentu urzędowego, został przeprowadzony na wniosek strony zainteresowanej utrzymaniem jego mocy dowodowej, jakkolwiek nietypowa, nie tylko nie uniemożliwia, ale nakazuje – zgodnie z wyartykułowaną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą wszechstronności – wzięcie pod uwagę tego materiału procesowego, a także innych okoliczności sprawy, które przemawiają za słusznością stanowiska strony powodowej.

Zestawiając dowody z zeznań świadka i pozwanego należy wskazać, że mimo braku – co do zasady – obowiązku przeprowadzenia dowodu na okoliczność negatywną, potwierdzony w akcie notarialnym fakt przyjęcia zapłaty przez świadka S. i jego żonę, wymagałby przeciwdowodu. Świadek przytoczył jednak w swoich zeznaniach szereg innych okoliczności, którym pozwany nie tylko nie zaprzeczył, ale w ogóle się do nich nie odniósł. Podał bowiem, że mimo zawarcia pozornej umowy sprzedaży, nadal wykonywał w stosunku do nieruchomości uprawnienia właścicielskie – opłacał podatki, wykonał remont dachu. Jeżeli tak nie było, pozwany nie tylko powinien zakwestionować tę część zeznań świadka, ale przedstawić przynajmniej pozostające przecież w jego dyspozycji jako formalnego właściciela dowody uiszczenia obciążeń podatkowych, czy też wykonywania innych czynności związanych z władztwem nad nieruchomością, czego nie uczynił. Zaniechał również zweryfikowania prawdziwości zeznań świadka poprzez żądanie przedstawienia wzmiankowanych w zeznaniach dowodów w trybie art. 248 § 1 k.p.c.

Wątpliwości Sądu Apelacyjnego budzi także ten fragment zeznań pozwanego, w którym stwierdził, że nie pamięta, w jakim banku przechowywał środki finansowe ze sprzedaży nabytego od powoda mieszkania i ostatecznie z jakiego rachunku i kiedy je pobrał płacąc cenę za nabywaną nieruchomość małżonkom S.. O ile, z uwagi na upływ czasu, nie sposób wymagać od osoby zagadniętej ad hoc, aby przedstawiła tego rodzaju informacje, trzeba wskazać, że po złożeniu zeznań przez świadka S. pozwany miał dość czasu, aby przygotować stosowne dokumenty lub chociażby przedstawić uporządkowane informacje dotyczące jego istotnych spraw finansowych. Nie jest bowiem typowe w przypadku osoby, która nie dysponuje znaczącymi oszczędnościami (aktualnie żadnymi, o czym poinformował w w złożonym w trybie art. 102 u.k.s.s.c. oświadczeniu – k. 116 i nast.), że nie pamięta, z jakiego banku pobrał mającą być uzyskaną ze sprzedaży nabytego od powoda mieszkania kwotę 250.000 zł.

Sąd Apelacyjny zgadza się wprawdzie ze stanowiskiem pozwanego, że nie tylko zaprezentowany materiał dowodowy jest zbyt skąpy, aby wiążąco prejudycjalnie przesądzić o nieważności umowy zawartej między małżonkami L. i S. z racji jej pozorności. Ostatecznie kwestia mocy wiążącej umowy powinna zostać rozstrzygnięta w innym procesie

toczącym się między jej stronami. Przytoczone okoliczności wspierają jednak wysnutą także z innych przesłanek tezę, że pozwany przedstawił na tyle ogólnikowo informacje związane z transakcją z małżonkami S., że nie sposób ocenić jego zeznań jako miarodajnego źródła wiedzy o towarzyszących jej okolicznościach i rzeczywistych intencjach stron umowy.

Jednak nawet, gdyby ustalić, że ta umowa sprzedaży nie była obarczona wadą oświadczenia woli, należy przyjąć, że i w takiej sytuacji obrona pozwanego nie była skuteczna. Przyjmując także korzystną dla pozwanego na podstawie cytowanego w uzasadnieniu apelacji wyroku Sądu Najwyższego, interpretację, że mimo przekroczenia terminu ostatecznie o bycie lub braku roszczenia decyduje fakt przeznaczenia uzyskanych ze sprzedaży nabytego z bonifikatą mieszkania środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, trzeba stwierdzić, że w okolicznościach sprawy nie miało to miejsca.

W analizowanej sytuacji spór powinien być rozstrzygnięty na gruncie art. 68 ust 2 i ust. 2a pkt 5 u.g.n., z których wynika, że zbycie lokalu mieszkalnego nie kreuje obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty wówczas, gdy środki uzyskane ze sprzedaży zostaną w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W piśmiennictwie i orzecznictwie wskazuje się, że 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. Skoro więc przy pierwotnym nabyciu lokalu mieszkalnego uzasadniającym uzyskanie bonifikaty istotne było, aby lokal ten umożliwiał nabywcy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, uzyskanie własnego mieszkania, stworzenie jego centrum życiowego, to również przy nabyciu kolejnego lokalu za pieniądze ze sprzedaży lokalu pierwotnie nabytego winny być brane pod uwagę te same zasady. Rozwiązanie zawarte w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. służy bowiem zachowaniu uprawnienia do bonifikaty pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego (por. wyrok SA w Gdańsku z 24.06.2014 r., V ACa 332/14, LEX nr 1515184).

Tymczasem już na podstawie wypowiedzi samego pozwanego nie sposób przyjąć, że taki cel spełniła zarówno umowa zawarta z powodem, jak i późniejsza zawarta po zbyciu nabytego od miasta lokalu mieszkalnego. Pozwany jest niekonsekwentny w swoich twierdzeniach. Raz wyjaśnił, że mieszkał w spornym lokalu w chwili zakupu od miasta i także po zbyciu w listopadzie 2012 r. za zgodą nabywców (protokół rozprawy z dnia 28 stycznia 2020 r., znacznik czasowy 00:12:51). Na tej samej rozprawie podał, że od 2010 r. mieszka w miejscowości K., w której nabyty pierwotnie domek letniskowy jest przystosowany i wykorzystywany do całorocznego zamieszkiwania. W R. przebywał do zimy. Z żoną mieli dwa centra życiowe – w K. i R. (znacznik czasowy 00:23:40). Na rozprawie 25 maja 2020 r. zeznał, że jest zameldowany w K., ponieważ tę nieruchomość nabył wcześniej. Spędzali tam z żoną zimy, gdyż dom był opalany (znacznik czasowy 00:27:09). W R. spędzali lato. Był taki czas, że przebywali tam przez trzy sezony grzewcze (znacznik czasowy 00:20:40). Jeśli nawet tak było, to oznacza, po zestawieniu daty transakcji z datą śmierci jego żony, że mieliby tam spędzać wszystkie zimy do tego czasu, co jawi się jako kolejna co najmniej nieścisłość w twierdzeniach pozwanego. Na tym tle niemożliwą jest do przyjęcia teza, że mająca być nabytą od małżonków S. nieruchomość rzeczywiście miała służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanego i jego żony. Od 2010 r. mieli je zaspokojone w miejscowości K., w której pozwany przebywa do dziś. Nawet wyjaśniając na rozprawie w dniu 28 stycznia 2020 r. pozwany nie mówił o transakcji jako motywowanej potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, lecz koniecznością wydania pieniędzy ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe (znacznik czasowy 00:23:40). Słusznie nadto powód zwrócił uwagę, że to ten adres pozwany traktuje jako adres korespondencyjny (k. 52 akt sprawy), co wskazuje co najmniej na silniejsze związki z miejscowością K. położoną w powiecie (...) niż ze znacznie oddaloną miejscowością R., położoną w powiecie (...). Figurujące na dowodach nadania przesyłek pocztowych daty stempla – 08.06.2018 i 26.07.2019 i miejsce nadania – S. – poddają równocześnie w wątpliwość twierdzenie pozwanego, jakoby lata spędzał w „swoim drugim centrum życiowym”, miejscowości R..

Podsumowując ten wątek należy stwierdzić, że nawet przy przyjęciu najkorzystniejszych dla powoda założeń: umowa nabycia nieruchomości w R. nie była pozorna i rzeczywiście okresowo tam zamieszkiwał, nie można traktować tej transakcji jako prowadzącej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Pozwany z żoną nabyli co najwyżej dom wakacyjny, wykorzystywany na cele rekreacyjne, nie zaś stanowiący ich centrum życiowe.

W orzecznictwie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12 i przytoczone tam judykaty) wskazuje się, że uregulowany w art. 68 u.g.n. przywilej stworzenia możliwości 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. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego jest wyrazem realizacji wskazanej polityki, brak więc powodów do rozszerzania, bez wyraźniej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r., K 6/98, (...) Zb.Urz. 1999, nr 6, poz. 117 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 108). 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. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., w sytuacji, w której nabywca zbył nieruchomości stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, zasadą jest zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. jest wyjątkiem od tej zasady, a - zgodnie z powszechnie uznawaną regułą - wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CZP 9/00, OSNC 2000, nr 9, poz. 153, z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 133/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 153, z dnia 7 października 2008 r., III CZP 81/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 119 i z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 30/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 19 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 738/98, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 146). Wskazywane w apelacji, z powołaniem się na tę uchwałę polepszenie warunków mieszkaniowych (tj. nabycie lokalu bardziej odpowiadającego potrzebom beneficjenta bonifikaty i jego rodziny), jako przesłanka uchylecia obowiązku zwrotu bonifikaty, nie może być więc rozumiane jako nabycie drugiego domu w celach rekreacyjnych.

Ponieważ, jak wyżej wskazano, brak jest podstaw do przyjęcia, że ewentualnie zakupiona od małżonków S. nieruchomość istotnie służyła zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych małżonków L. w ścisłym rozumieniu tego pojęcia, roszczenie Gminy o zwrot udzielonej bonifikaty miało oparcie w prawie (art. 68 ust. 2 u.g.n.).

Niesłusznie pozwany powołuje się także na ochronę, jaka miałaby mu przysługiwać na podstawie art. 5 k.c. Faktem jest, że w uzasadnieniu Sądu Okręgowego znalazło się niezbyt trafne wyjaśnienie odmowy zastosowania tego przepisu. Z kontekstu zdaje się bowiem wynikać, że Sąd, wskazując na budzące wątpliwości moralne działania pozwanego, powołuje się na zasadę „czystych rąk”. Sytuacja prawna pozwanego przedstawia się jednak inaczej. Chcąc skorzystać z mającej wyjątkowy charakter klauzuli zasad współżycia społecznego musiałby wykazać, że to powód domagając się zwrotu rekompensaty narusza powszechnie akceptowane w społeczeństwie normy uczciwego postępowania. Pozwany powołuje się natomiast tylko ogólnie na art. 75 ust. 1 Konstytucji RP i sformułowany tam generalny obowiązek władz publicznych sprzyjania zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Trzeba natomiast stwierdzić, że podejmowane przez powoda czynności, nie mogą być oceniane jako działania przeciwstawne temu obowiązkowi. Pozwany ma bowiem zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w miejscowości K., w której przebywa, jak podał, od 2010 r., i działania gminy nie zagrażają temu jego prawu. Zmierzają jedynie do odzyskania środków publicznych udzielonych pozwanemu w ramach przywileju finansowego przy nabyciu mieszkania z zasobów Miasta, co nastąpiło kosztem możliwości zaspokojenia potrzeb, w tym mieszkaniowych, innych członków społeczności. Jest to obowiązkiem Miasta, od którego wyegzekwowania mogłoby odstąpić w sytuacji uregulowanej w art. 68 ust. 3 u.g.n., za zgodą wymienionych tam organów. Fakt, że nie przedkłada ponad to prywatnego, nieumocowanego prawnie, interesu powoda i realizuje go kierowany powinnością dbania o stan finansów Miasta, nie uzasadnia stawiania zarzutu, że swego prawa nadużywa.

Z tych względów Sąd Apelacyjny uznając, że wyrok Sądu Okręgowego, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, ostatecznie odpowiada prawu, orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnął po myśli art. 98 § 1 k.p.c., na podstawie na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 7 w związku z § 10 ust. 1

pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (tj.: z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

(...)