

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Przewodniczący: | Sędzia SO Małgorzata Łoboz |
| Sędziowie: | SO Beata Tabaka SR Anna Krawczyk |

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2013r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 5 marca 2013r., sygnatura akt I C 1556/12/N

1. oddała apelację ;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego .

UZASADNIENIE

(...) wniosła o zasądzenie od K. S. kwoty 17.316.80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2010 roku do dnia zapłaty. Na uzasadnienie zgłoszonego żądania strona powodowa podała, że umową sprzedaży z dnia 23 lutego 2006 roku (...) zbyła udział wnoszący (...) części, związanej z lokalem nr (...), w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obr.(...), za kwotę 310,08 zł. Zapis pkt XVII aktu notarialnego stanowił, że w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od daty jej nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Powodowa strona podała również, że pozwana sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony na os. (...), wraz z udziałem w działce nr (...). W związku z tym (...)pismem z dnia 16 sierpnia 2010 roku wezwała pozwaną do zwrotu 98 % zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 17.316,80 zł, opierając swoje żądanie na interpretacji Ministra Infrastruktury.

Nakazem zapłaty z dnia 13 stycznia 2012 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo zostało uwzględnione. Od nakazu zapłaty wniesiony został sprzeciw, w którym pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Przyznając okoliczności faktyczne sprawy, pozwana podniosła, że środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczyła na zakup udziału w nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w(...), wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej. Pozwana odwołała się do treści art. 68 ust 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że spełnione zostały przesłanki określone w tym przepisie. W szczególności, że doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego, a środki z jego sprzedaży zostały przeznaczone w terminie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, w celu wykorzystania go na cele mieszkaniowe. Pozwana podała, również, że bonifikata udzielona przez (...)dotyczy nieruchomości gminnych, pozostających w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali mieszkalnych, nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami, w których lokale te są położone. Zdaniem pozwanej uzasadnieniem celu transakcji, sprzedaży części nieruchomości wspólnej, związanej z

lokałem nr (...), było zbycie gruntu użytkownikowi wieczystemu, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali, a zasadniczy cel z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni.

W odpowiedzi na sprzeciw (...) zarzuciła, że art. 68 ust 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z jego literalnym brzmieniem odnosi się tylko i wyłącznie do zbycia lokalu mieszkalnego. Wobec tego, że bonifikata dotyczyła prawa własności gruntu, a nie prawa własności lokalu mieszkalnego, to przepis ten nie może zostać zastosowany.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013r. Sąd Rejonowy dla (...) – Nowej – Huty w Krakowie oddalił powództwo, nie obciążając(...)kosztami postępowania.

Jako bezsporne okoliczności faktyczne wskazano, iż umową sprzedaży z dnia 23 lutego 2006 roku, sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A. 530/2006, przed notariuszem R. F., (...)zbyła K. S. udział wynoszący (...) części związanej z lokalem nr (...), w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obr.(...), za kwotę 310,08 zł, oraz że zapis pkt XVII aktu notarialnego stanowił, że w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od daty jej nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Niesporną była również okoliczność, że K. S. umową sprzedaży z dnia 11 marca 2010 roku, sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A. 1174/2010 zbyła lokal mieszkalny nr (...) położony na os. (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) części, w działce ewidencyjnej nr (...) obr. (...). Jako ustalenia faktyczne przyjął Sąd, że Zgodnie z uchwałą (...) (...)z dnia 2 lipca 2003r., zmienionej uchwałą nr (...) (...)z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie wyrażania woli na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność (...) na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, wyrażono zgodę na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gminnych pozostających w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali mieszkalnych, nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami, w których lokale te są położone. Określono, że bonifikata będzie wynosiła 2 % wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej, lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej. Aktem notarialnym Rep. A 2065/2010 sporządzonym w dniu 14 maja 2010 r. przed notariuszem S. J., K. S. nabyła wraz z M. W. lokal mieszkalny nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w (...), wraz z związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Mając na względzie ustalony stan faktyczny, Sąd I Instancji przyjął, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w skrócie u.g.n.), tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od(...) z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny . Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zwolnienie od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zbytego następnie przed upływem okresu karencji, ma miejsce, jeżeli środki pochodzące z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy m.in. na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Dalej wskazał Sąd za judykaturą, że z kolei zgodnie z art. art. 3.1. ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu. Z chwilą wyodrębnienia (ustanowienia odrębnej własności) dochodzi do powstania w danej nieruchomości budynkowej swoistego podziału i powstania kilku nieruchomości. Można wyróżnić nieruchomość lokalową, powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość w skład której

wchodzą niewyodrębnione lokale oraz nieruchomości wspólną. Ostatnia nieruchomość, w skład której wchodzi elementy wspólne budynku, oraz prawo do gruntu, formalnie nie jest wyodrębniona. Prawnie jednak istnieje i jest objęta ustawową współwłasnością. Udział w tej współwłasności jest ustawowo związany z własnością nieruchomości lokalowej. Dalej: w sytuacji jak w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z prawem związanym budynkiem z własnością nieruchomości, na której został posadowiony. Budynek dzieli los prawny gruntu, na którym został posadowiony (zasada superficies solo cedit). W takim przypadku należy mówić o nieruchomości zabudowanej np. budynkiem mieszkalnym (który nie stanowi jednak odrębnej nieruchomości) w konsekwencji przedmiotem obrotu nie jest budynek mieszkalny, lecz nieruchomość gruntowa zabudowana takim budynkiem. Budynek trwale związany z gruntem, jako część składowa gruntu nie może być przedmiotem odrębnej własności, ani odrębnej czynności prawnej. Dlatego sprzedaż nieruchomości obejmuje zbycie gruntu i jego części składowej, tj. budynku trwale z tym gruntem związanego. Przeniesienie własności nieruchomości gruntowej obejmuje zatem odpłatne zbycie nieruchomości z jej częścią składową, jaką jest budynek. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji na podstawie powyżej wskazanych przepisów prawa, uznając że K. S. nabywając nieruchomość, stanowiącą lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w (...), i przeznaczając na ten cel środki ze sprzedaży lokalu, wraz z częścią wspólną na wykup którego została udzielona bonifikata wypełniła dyspozycję art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.. Przede wszystkim przepisy te należy interpretować w oparciu o wykładnię celowościową, w szczególności, że udzielona przez (...) bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości gminnych, pozostających w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali mieszkalnych, nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami, w których lokale te są położone została udzielona zgodnie z art. 68 pkt 1 ust 1, a więc na cele mieszkaniowe. Argumentacja Podsekretarza Stanu Ministra Infrastruktury, że w sytuacji gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości gruntowej, związany z własnością lokalu mieszkalnego, stanowiącego pierwotnie własność spółdzielni mieszkaniowej, to bonifikata została udzielona od ceny udziału w nieruchomości gruntowej, a nie od ceny lokalu jest dla Sądu niewystarczającym argumentem i taka interpretacja pozostawałaby w niezgodzie z zasadami obowiązującymi w przepisach prawa. Art. 68 pkt 2a ust 5 wyłącza zastosowanie art. 68 pkt 2 w sytuacji, gdy doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego, a środki uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Skoro udział w nieruchomości wspólnej nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, i sprzedaż może zostać dokonana łącznie z własnością lokalu, z którego prawem udział w nieruchomości wspólnej jest związany, w takim razie literalne interpretowanie przepisów prowadziłoby do nieuzasadnionej dyskryminacji osób, które wykupiły na własność grunt oddany w użytkowanie wieczyste w porównaniu z osobami które uzyskały bonifikatę na wykup samego lokalu mieszkalnego.

Apelację od tego orzeczenia złożyła (...), zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 68 § 2a pkt 5 u.g.n. oraz tego przepisu w związku z art. 68 ust.2 u.g.n. (...) domagała się zmiany wyroku i zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kwoty 17.316,80 zł z odsetkami od 1.10.2010 r., do dnia zapłaty, oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

W ocenie skarżącej stanowisko Sądu nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

Analizowane przepisy nie wymagają sięgania do wykładni celowościowej. W. nie pozostawia wątpliwości, iż przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. dotyczy braku konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy (po jej waloryzacji) jeśli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną na nabycie w ciągu 12 miesięcy innego lokalu mieszkalnego. Powyższy przepis odnosi się zatem tylko i wyłącznie do zbycia lokalu mieszkalnego i nie ma podstaw do przyjęcia innej interpretacji niż wynikająca literalnie z tego przepisu. Interpretacja przy udzielaniu bonifikat nie może mieć charakteru rozszerzającego. Być może gdyby powódka wykupiła lokal mieszkalny wraz z przysługującym jej udziałem we współwłasności gruntu od(...) wykładnia Sądu znalazłaby zastosowanie. Należy jednak zwrócić uwagę, iż powódka od kogo innego wykupiła lokal mieszkalny ((...)), a od kogo innego udział w prawie własności nieruchomości ((...)). Umową sprzedaży z dnia 23.02.2006 r. (rep. A Nr 530/2006) (...)zbyła udział wynoszący (...) części związanej z lokalem nr (...) w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obr. (...)na rzecz pozwanej za cenę 378,30 zł. brutto. Wobec powyższego, skoro zbycie dotyczyło prawa własności gruntu, a

nie prawa własności lokalu mieszkalnego, to z przyczyn podanych powyżej przepis nie może być zastosowany. Nie bez znaczenia jest również zapis pkt XVII ww. aktu notarialnego, który stanowił, że w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Sąd zupełnie pomija tą kwestię w uzasadnieniu swojego wyroku. Mając powyższe na uwadze w przypadku stwierdzenia, iż nastąpiło zbycie lokalu mieszkalnego, z którym związany udział w gruncie został wcześniej zakupiony od (...)za cenę z uwzględnieniem bonifikaty wynikającej z uchwały Rady (...) z dnia 2 lipca 2003 roku nr (...)zmienionej uchwałą z dnia 30 czerwca 2004 roku nr (...) - (...) występuje z żądaniem zwrotu bonifikaty, przy czym nie jest badany sposób wykorzystania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu jako nie mający znaczenia w sprawie. Dodatkowo w piśmie procesowym (...) wystąpiła o zwrócenie się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym co do tego, czy przepis art. 68 § 2a pkt 5 u.g.n. w związku z art. 68 ust.2 u.g.n. dotyczący braku obowiązku zwrotu bonifikaty obejmuje przypadek, gdy gmina udzieliła bonifikaty wyłącznie na nabywany udział w prawie własności nieruchomości, natomiast prawo do lokalu zostało nabyte bez bonifikaty od spółdzielni mieszkaniowej.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Przede wszystkim należy wskazać, iż Sąd Okręgowy uznaje za własne ustalenia faktyczne Sądu I Instancji. Dodatkowo wskazać należy następujące okoliczności:

Rada (...) uchwałą nr (...)z dnia 7 maja 2003r. ustaliła zasady gospodarowania nieruchomościami (...), gdzie w paragrafie 4 wskazano, że do wyłącznej kompetencji Rady (...) należy wyrażenie zgody m.in. na udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży oraz udzielanie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe. W dniu 2 lipca 2003r. Rada (...)wydała uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta (...)na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Uchwała została wydana na podstawie m.in. art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n. i wskazano w niej, że wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta (...), pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zbywanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w takiej wysokości, aby cena wynosiła 10 % wartości rynkowej sprzedanej nieruchomości gruntowej. Następnie podjęto kolejną uchwałę Rady Miasta (...) z dnia 30 czerwca 2004r. nr (...) w sprawie zmian uchwały Nr (...) z dnia 2 lipca 2003r. wyżej opisanej. Podstawą prawną wskazaną w uchwale był m.in. art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 9 u.g.n. Uchwałą zmieniono brzmienie § 1 –go wskazując, że wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność (...) zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, tj. spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz na rzecz użytkowników wieczystych wskazanych wyżej nieruchomości gruntowych – a to właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, w których te lokale są położone. Bonifikata miała być udzielona w wysokości 2 % wartości rynkowej prawa własności lub wartości udziału w nieruchomości. Wskazano, że bonifikata nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi na cele inne niż mieszkalne. Ważnym zapisem było też stwierdzenie, że bonifikata będzie udzielona, o ile spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych za odpłatnością gruntu nie wyższą niż kwota przy nabyciu od (...) z bonifikatą; nadto ustalono, że bonifikata podlega zwrotowi po jej waloryzacji w przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż mieszkalne lub ich zbycia przed upływem 10 lat, z wyłączeniem zbycia przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z ustanowieniem odrębnej

własności lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zbycia nieruchomości przez osoby fizyczne na rzecz osób bliskich.

/dowód: uchwały (...)- k. 72-76/.

Analizując sytuację prawną będącą wyjściową dla zagadnienia prawnego w sprawie, trzeba właściwie odczytać intencje ustawodawcy przy ustanawianiu możliwości bonifikaty, w zakresie ówczesnie obowiązującego stanu prawnego. W okresie, kiedy została zawarta umowa kupna – sprzedaży udziału w gruncie z bonifikatą (23 lutego 2006 roku) – obowiązywał przepis art. 68 u.g.n. stanowiący, że właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiednio rady miasta bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 (odwzorowującej wartość rynkową), jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in.: na cele mieszkaniowe (pkt 1) oraz spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz ich członków odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych (pkt 9). Jeżeli nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku lokalu mieszkalnego przed upływem lat 5, był obowiązany do jej zwrotu po waloryzacji na żądanie właściwego organu (ust.2). Przepisu tego nie stosowano w przypadku m.in. zbycia na rzecz osoby bliskiej (ust. 2a pkt 1).

Należy zatem zauważyć, że pierwsza uchwała Rady (...)w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty dotyczyła sytuacji opisanej w art. 68 ust. 1 pkt 9, czyli sytuacji, gdy spółdzielnie mieszkaniowe ustanawiały na rzecz swych członków odrębną własność lokali (lub własność lokali i domów jednorodzinnych). Wówczas można było udzielić bonifikaty spółdzielni dla nabycia gruntu, a celem tego zabiegu było oczywiście ułatwienie w nabyciu gruntu finalnie przez członków spółdzielni, w sytuacji ustanawiania odrębnej własności lokali w ramach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Istotnie uchwała w swej treści powołuje się na ten przepis jako na podstawę prawną jej wydania. Natomiast kolejna uchwała z dnia 30 czerwca 2004r. zmieniała treść uchwały z dnia 2 lipca 2003r., poszerzając możliwość udzielenia bonifikaty na sytuację zakupu gruntu nie tylko przez spółdzielnię w celu ustanowienia następnie odrębnej własności lokalu dla członka, ale też dla właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych jako współużytkowników wieczystych gruntu, na których stoją budynki z tymi lokalami. Tutaj wymieniono jako podstawę prawną dla tej uchwały nie tylko przepis art. 68 ust. 1 pkt 9 (dotyczący spółdzielni), ale także pkt 1 – gdy nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe. Powiązanie tych dwóch sytuacji wskazuje na oczywistą przyczynę zmiany uchwały (jej poszerzenia). Mianowicie spółdzielnie zaczęły korzystać z trybu przewidzianego ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustanawiały na rzecz swoich członków odrębną własność lokali w sytuacji, gdy były użytkownikami wieczystymi gruntu, jeszcze przed zakupem własności gruntu z bonifikatą od gminy. Wobec tego w przypadku, gdy podjęto pierwszą uchwałę o możliwości udzielenia bonifikaty, mogła zaistnieć sytuacja, gdzie w jednej spółdzielni osoby, które nabyły użytkowanie wieczyste, mając już wyodrębnione lokale, oraz ta spółdzielnia, nie mogłyby nabyć gruntu z bonifikatą od gminy (gdyż uchwała nie dotyczyła właścicieli już wyodrębnionych lokali), gdy tymczasem spółdzielnie, które jeszcze nie rozpoczęły procesu uwłaszczenia swoich członków, taką możliwość by miały. Byłoby to oczywiście z pokrzywdzeniem tych spółdzielni i ich członków, które „pospieszyły się” z realizacją uwłaszczenia w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ta sytuacja leżała najprawdopodobniej u podstaw rozszerzenia pierwszej uchwały Rady (...) Gdyby było inaczej, zapadłaby przypuszczalnie odrębna uchwała, a nie uchwała zmieniająca. Należy też zauważyć, że treść drugiej uchwały (zmieniającej) jest odwzorowaniem ówczesnie obowiązującego stanu prawnego tak co do zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia nieruchomości, jak i zwolnienia od tego zwrotu, na przykład w sytuacji zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Wobec powyższego jest oczywistym, że w tak nakreślonym stanie prawnym umowa kupna – sprzedaży z dnia 23 lutego 2006r. A Nr (...) musiała uwzględniać i w istocie uwzględniała jego uwarunkowania. Przypomnieć należy, że umowa dotyczyła sytuacji sprzedaży udziałów we własności gruntu jego użytkownikom wieczystym, a więc spółdzielni mieszkaniowej, oraz osobom fizycznym, które były właścicielami wyodrębnionych już przez spółdzielnię lokali. Ponieważ sytuacja ta odzwierciedlała dokładnie tę opisaną w uchwale zmieniającej (...)mogła dokonać zbycia udziałów z bonifikatą; co więcej, umowa powoływała wprost wspomniane obie uchwały (...)/k.26/. Jest też oczywistym, że mając na uwadze wyżej opisany stan prawny, spółdzielnia zobowiązywała się do ustanawiania odrębnej własności lokali względnie przeniesienia własności lokali lub domów jednorodzinnych za odpłatnością ceny gruntu uwzględniającą

bonifikatę (pkt XVI umowy), oraz, że wszyscy współużytkownicy wieczystości, tak spółdzielnia jak i osoby fizyczne (w tym pozwana K. S.) zobowiązali się do zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w przypadku zbycia udziałów w nabytej nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia nabycia (pkt XVII umowy), o czym zresztą odrębnie poinformował strony kupujące notariusz. Fakt, że w umowie zawarto obowiązek zwrotu bonifikaty, wynikał jedynie z obowiązujących przepisów oraz uchwał (...) i był ich konsekwencją.

Ustawą z dnia 28 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DZ.U.2007.173.1218) zmieniono istotnie treść art. 68 u.g.n. Mianowicie rozszerzono katalog zwolnień od opisanego w ustępie 2-gim wskazanego przepisu obowiązku zwrotu bonifikaty, jeśli nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Zanim zostanie on omówiony, należy wskazać, że w odniesieniu do niniejszej sprawy, chodziło oczywiście o sytuację zbycia udziału w nieruchomości gruntowej, a więc o termin 10 letni. Obowiązek zwrotu bonifikaty powiązany z terminem dotyczył bowiem tej nieruchomości, która była związana z udzieleniem bonifikaty. Jeśli zatem udzielono bonifikaty na grunt, to obowiązywał termin 10-letni; jeśli na cenę lokalu – termin 5-letni. Potwierdza to zresztą interpretacja Ministra Infrastruktury z dnia 30 marca 2011r. / k.14/, wystosowana do (...). Jednak wbrew stanowisku strony powodowej, ta interpretacja dotyczy jedynie odpowiedzi na pytanie, jaki termin stosować w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego, wraz z udziałem we własności gruntu, jeśli bonifikata została udzielona od ceny gruntu, a nie od ceny lokalu.

Co do wspomnianej zmiany ustawowej w zakresie zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty, rozszerzono katalog sytuacji m.in. także na takie, gdzie dokonano 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 (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.). Pierwsze pytanie zatem, jakie się rodzi, dotyczy tego, czy zwolnienie to obejmuje sytuację sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności nieruchomości, jeśli bonifikaty udzielono wyłącznie na cenę gruntu. Jest to podstawowa wątpliwość zawarta w apelacji.

Żeby odpowiedzieć na to pytanie, trzeba jeszcze raz sięgnąć do źródłowej sytuacji w niniejszej sprawie. Mianowicie, jeśli by spółdzielnia najpierw nabyła grunt z bonifikatą od gminy, a następnie dokonała wyodrębnienia lokalu i sprzedała go (także z bonifikatą dotyczącą ceny gruntu) członkowi spółdzielni, to w przypadku sprzedaży lokalu wraz z udziałem we własności nieruchomości gruntowej, gdzie bonifikata została udzielona od ceny gruntu, nie byłoby prawdopodobnie wątpliwości, że obowiązek jej zwrotu ustaje z chwilą sprzedaży lokalu i przeznaczenia środków na nabycie innego lokalu mieszkalnego, zgodnie z cytowanym przepisem art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. W sprawie natomiast wystąpiła sytuacja, gdy spółdzielnia wyodrębniła lokal mieszkalny dla pozwanej przed zakupem z bonifikatą gruntu od (...), wobec tego bonifikata została udzielona nie spółdzielni, ale osobie fizycznej – właścicielowi lokalu, zgodnie z prezentowaną już uchwałą „zmieniającą”(...). Jeśli następnie ta osoba chciałaby dokonać zbycia nieruchomości, to oczywiście chodziłoby o „łączone” zbycie udziału w nieruchomości gruntowej i odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Niemożliwa jest bowiem, jak to słusznie pokazał Sąd Rejonowy, sprzedaż samego udziału w nieruchomości gruntowej, w oderwaniu od lokalu. Wynika to w sposób oczywisty z konstrukcji odrębnej własności lokalu, gdzie mamy przymusowe związanie własności lokalu z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Póki trwa odrębna własność lokalu, nie można w żaden sposób tego oddzielić. Wobec tego należy zapytać, czy w ust. 2 art. 68 u.g.n. chodzić może także o sprzedaż udziału we własności nieruchomości gruntowej, w sytuacji, gdy jest on powiązany z własnością lokalu (choć w tym ustępie nie ma o tym mowy); należy stwierdzić, że tak, co potwierdza interpretacja Ministra Infrastruktury. Ale jeśli tak jest, czyli jeśli w sytuacji nabycia udziału w nieruchomości gruntowej z bonifikatą, powiązanego z odrębną własnością lokalu, obowiązuje 10-letnia karencja, to w sposób oczywisty trzeba też przyjąć, że zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty ma miejsce w sytuacji sprzedaży lokalu i przeznaczenia uzyskanych środków na cele mieszkalne. Nie można bowiem sprzedać lokalu inaczej, jak z udziałem w nieruchomości gruntowej i odwrotnie: nie można sprzedać odrębnie udziału w nieruchomości gruntowej jak tylko w powiązaniu z lokalem mieszkalnym. Jeśli zatem obowiązek zwrotu bonifikaty przez 10 lat od nabycia udziału dotyczy sytuacji nabycia udziału w gruncie z bonifikatą, powiązanego z odrębną własnością lokalu, to konsekwentnie zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego musi rozciągać się na bonifikatę udzieloną na grunt, skoro

udział w nieruchomości gruntowej jest nierozzerwalnie związany z własnością lokalu i inaczej nie można tego lokalu zbyć.

Druga kwestia, która pojawia się w niniejszej sprawie, dotyczy odpowiedzi na pytanie, czy wskazane zwolnienie może mieć miejsce w sytuacji, gdy umowa kupna – sprzedaży udziału z bonifikatą została zawarta przed zmianą ustawy wprowadzającą taką możliwość, zaś zbycie lokalu oraz udziału i przeznaczenie środków na inny lokal mieszkalny nastąpiło już po tej zmianie i wprowadzeniu zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty (odpowiednio daty 11.03.2010r. i 14.05.2010r.). Na to pytanie odpowiada uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 131/09 (OSNC 2010/9/118) z tezą: „Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DZ.U. z 2004r. Nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004r. do dnia 21 października 2007r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007r.”. Wprawdzie w tezie chodzi o sytuację zbycia lokalu po cenie z bonifikatą najemcy, ale mechanizm rozumowania będzie identyczny także w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Sąd Najwyższy bowiem w uzasadnieniu wymienionej uchwały wskazał, że z art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 u.g.n. Sąd Najwyższy wyjaśniał dalej, iż treścią nowego stosunku prawnego dotyczącego zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jest obowiązek, który powstaje i staje się wymagalny z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n.; nie jest to natomiast taki stan prawny, w którym stosunek zobowiązaniowy powstawałby z chwilą pierwotnego zbycia (w tym przypadku udziału we współwłasności gruntu przez (...)). W efekcie tego konkludował Sąd Najwyższy, iż stosunek prawny powstały w wyniku pierwotnego zbycia (tutaj udziału we współwłasności gruntu) wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności i zapłaty ceny z bonifikatą. Kolejny natomiast stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do nieruchomości, w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Wszystko to oznacza, że jeśli ten kolejny stosunek obligacyjny powstaje w chwili obowiązywania ustawy w nowej wersji, po wprowadzeniu zwolnienia określonego w art. 68 ust. 2a u.g.n., to stosować należy ustawę w wersji nowej, obowiązującej w chwili powstania owego kolejnego zobowiązania (czyli wraz z poszerzonym zakresem zwolnienia).

Wobec faktu, że w przedmiotowej sprawie obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie w związku z umową zbycia lokalu wraz z udziałem we współwłasności gruntu powstał w roku 2010, czyli pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami w nowej wersji, można zatem w myśl powyższych założeń, stosować art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Reasumując: 1/ wobec faktu, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje dopiero z chwilą zbycia nieruchomości uzyskanej z bonifikatą, należy stosować prawo obowiązujące w chwili zbycia, czyli w tym wypadku ustawę u.g.n. w wersji znowelizowanej i poszerzonej o kolejne możliwości zwolnienia od obowiązku zwrotu, jak np. zastosowany w sprawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.; 2/ w tej sytuacji nie mają znaczenia zapisy pierwotnej umowy dotyczące zobowiązania się do zwrotu kwoty równej bonifikacie w razie zbycia gruntu w terminie lat 10, gdyż były one odwzorowaniem istniejącego wówczas stanu prawnego, a ponadto chodzi w tym przypadku o kolejny stosunek prawny, do którego stosujemy prawo nowe; 3/ skoro uznajemy, że w sytuacji zbycia przez pozwaną prawa do lokalu wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem we współwłasności gruntu uzyskanym pierwotnie od gminy z bonifikatą – należy stosować 10-letni termin karencji określony w art. 68 ust.2 u.g.n., to konsekwentnie zwolnienie od obowiązku zwrotu dotyczące sprzedaży lokalu określone w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. musi obejmować sytuacje

dalszego zbycia dla celów mieszkaniowych lokalu wraz z udziałem w gruncie uzyskanym z ową bonifikatą. Sprzedaż bowiem samego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej nie jest możliwa.

Z powyższych względów nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu naruszenia prawa materialnego; przeciwnie, stwierdzić trzeba, że apelacja nie jest zasadna, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Wobec tego w oparciu o art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c., wobec przegrania sprawy w II instancji.