

Sygn. akt II C 1218/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO T. Jakubowska – Wójcik

Protokolant: S. Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2014r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko D. Z. i R. Z.

o zapłatę

1. zasądza od D. Z. i R. Z. solidarnie na rzecz Miasta Ł. kwoty:

a) 87.778,68 (osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt osiem 68/100) zł z ustawowymi odsetkami od 12 września 2011r.,

b) 7990 (siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddała powództwo w pozostałej części;

3. nie nadaje wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt II C 1218/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 lipca 2013 r. powód Miasto Ł.-Urząd Miasta Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanych D. Z. i R. Z. solidarnie kwoty 87.784,38 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 87.778,68 zł od dnia 12 września 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 5,70 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych oraz nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Roszczenie o zapłatę 87.778,68 zł stanowi roszczenie o zwrot bonifikaty udzielonej przez powoda pozwany przy nabyciu lokalu mieszkalnego, który został sprzedany przez pozwanych osobie trzeciej przed upływem dziesięciu lat od dnia nabycia. /pozew- k. 3-6/

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani przyznali, że dokonali zbycia lokalu przed upływem pięciu lat, tj. przed upływem okresu, jaki obowiązywał według ówczesnych przepisów, jednakże wskazali na bezzasadność powództwa w świetle treści art. 5 k.c. Pozwani nie zostali poinformowani przez Miasto, ani inny podmiot o możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Powód przez wiele lat nie dochodził zwrotu bonifikaty od pozwanych, a występowanie z takim żądaniem w przededniu upływu terminu przedawnienia stanowi nadużycie prawa. Ponadto, pozwani podnieśli, że kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu przeznaczyci na budowę domu, w którym zamieszkują. Oznacza to, że kwota

uzyskana ze zbycia została wykorzystana na cele mieszkaniowe. Pozwani wskazali również, że z uwagi na trudną sytuację materialną nie będą w stanie zaspokoić roszczenia powoda. /odpowiedź na pozew- k. 39-45/

W piśmie procesowym z dnia 6 grudnia 2013 r. strona powodowa wskazała, że celem nabycia przez pozwanych lokalu od Gminy było odsprzedanie go z zyskiem. Pozwani w dacie sprzedaży lokalu osobom trzecim byli już w trakcie budowy domu, a pieniądze ze sprzedaży mieli zamiar przeznaczyć na jego wykończenie i wyposażenie. W domu zamieszkali zaraz po sprzedaży lokalu, co oznacza, że de facto dom był wybudowany za środki z innych źródeł do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Zdaniem powoda uprawnia to do wniosku, że w momencie sprzedaży lokalu potrzeby mieszkaniowe pozwanych były zabezpieczone, a przepisy nie przewidywały możliwości przeznaczenia środków ze sprzedaży na budowę lub wykończenie domu. Sam powód nigdy nie złożył oświadczenia woli, z którego wynikałoby, że rezygnuje z prawa dochodzenia zwrotu bonifikaty. Z kolei pozwani zostali w akcie notarialnym pouczeni o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., z którego wynikał obowiązek zwrotu bonifikaty, a zatem mieli świadomość konieczności jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek. /pismo- k. 98-101/

Na poprzedzającym wyrokowanie terminie rozprawy w dniu 24 lutego 2014 r. strony popierały zaprezentowane stanowiska. /oświadczenia do protokołu- k. 109, 111/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 lutego 2003 r. pozwani jako dotychczasowi najemcy nabyli od Miasta Ł. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku mieszkalnym posadowionym przy ul. (...) w Ł.. Pozwani mieszkali w tym lokalu od kwietnia 1993 r. Wartość lokalu ustalono zgodnie z protokołem rokowań na kwotę 104.500 zł, od której następnie udzielono bonifikaty w wysokości 80%. Do rozliczenia pozostała kwota 20.900 zł, a po uwzględnieniu dalszej bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty wynoszącej 20% ostateczna cena sprzedaży lokalu wynosiła 16.720 zł. Notariusz pouczyła pozwanych jako kupujących o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. /akt notarialny- k. 19-21; informacja o bonifikacie- k. 48; zeznania pozwanej- k. 109v-110; zeznania pozwanego- k. 111/

Na wykup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) pozwani zaciągnęli kredyt w (...) Banku (...) S.A. na kwotę 7.480 CHF z oprocentowaniem w wysokości 4,2883% w stosunku rocznym. Zadłużenie z tytułu kredytu ma zostać uregulowane do dnia 1 lutego 2015 r. /umowa kredytu- k. 57-61; zeznania pozwanego- k. 110v/

Pozwani nabyli przedmiotowy lokal z zamiarem odprzedania go i uzyskania pełnej ceny rynkowej. Uzyskane w ten sposób środki zamierzali przeznaczyć na wykończenie domu wzniesionego na działce budowlanej w A. przy ul. (...), zakupionej w 1992 r. Intencją pozwanych było zwiększenie komfortu mieszkania i posiadanie większego domu, zwłaszcza, że chcieli powiększyć rodzinę. Pozwani informowali o tym zarówno notariusza, jak i przedstawicieli (...), ale nie prosili o udzielenie dodatkowych wyjaśnień lub informacji w sprawie przesłanek zwrotu bonifikaty.

Do września 2004 r. inspektorzy ds. sprzedaży lokali informowali nabywców, że w przypadku zbycia lokalu, (...) nie będzie żądać zwrotu bonifikaty z uwagi na brak odpowiedniej uchwały na terenie Miasta. W 2004r., po zmianie przepisów ustawy, utworzono w (...) specjalny oddział ds. dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które sprzedały lokal po 2004 r. Prezydent Miasta Ł. wydał również zarządzenie, na podstawie którego żądania zwrotu bonifikat zaczęto kierować również w stosunku do osób, które sprzedały lokal przed 2004 r. /zeznania U. J. (1)- k. 96-96v; zeznania pozwanej- k. 109v; zeznania pozwanego- k. 111/

W dniu 31 lipca 2003 r. pozwani sprzedali lokal nr (...) przy ul. (...) M. i T. małżonkom K. za cenę 90.000 zł. /akt notarialny- k. 22-23/

M. i T. K. nie byli osobami bliskimi w stosunku do pozwanych. /bezsporne/

Dom przy ul. (...) w A. został wzniesiony w 1995 r., na nieruchomości zakupionej w 1992r. i do 2002 r. znajdował się w stanie surowym. Kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) została przeznaczona na jego wykończenie. W latach 2003-2004 zrobiono w nim prace wykończeniowe w postaci: założenia okien, parapetów, instalacji c.o.,

wykonania ruraru instalacji podtynkowych, instalacji grzejników, a także prace tynkarskie na parterze i piętrze oraz ocieplenie stropodachu. W tym okresie wykonano również montaż glazury na parterze i częściowo na piętrze. Koszt założenia i obróbki okien oraz prac tynkarskich przy oknach wynosił około 30.000 zł. Montaż instalacji elektrycznej kosztował 15.000-16.000 zł, instalacji c.o. – 4.000 zł. W domu założono 17 kaloryferów w cenie po 500 zł za sztukę. Koszt robocizny przy otynkowaniu części mieszkalnej domu wynosił około 20.000 zł. Dach został pokryty gontem bitumicznym. Pozwani dokonali jedynie nieformalnego odbioru prac i wprowadzili się do domu w grudniu 2003 r. Mieszkają tam do tej pory. Do chwili obecnej nie został wykonany odbiór techniczny domu, dlatego pozwani nie są zameldowani pod tym adresem. Dom nie jest całkowicie wykończony np. balkon i klatka schodowa nie mają balustrad, brak pełnej instalacji w garażu. Wykonanie odbioru technicznego kosztowałoby 20.000 zł. /zeznania J. P.- k. 96; oświadczenie- k. 49; zeznania K. B.- k. 96v; zeznania J. M.- k. 97; zeznania pozwanej- k. 97 w zw. z k. 109v/

Pozwany jest na stałe zameldowany w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Był to lokal kwaterunkowy po rodzicach pozwanej, który po śmierci ojca w 2010 r. został wykupiony na własność. Obecnie lokal ten stanowi współwłasność pozwanego i jego brata. Pozwany mieszkał w tym lokalu po sprzedaży mieszkania przy ul. (...) - do grudnia 2003r.

Pozwana jest natomiast zameldowana w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Jest to mieszkanie spółdzielcze, które rodzice pozwanej wykupili na własność. Pozwana zamieszkiwała u rodziców w okresie pomiędzy zbyciem lokalu przy ul. (...) a momentem wprowadzenia się do domu w A.. /zaświadczenia ze zbioru meldunkowego- k. 13-14; zeznania pozwanej- k. 97 w zw. z k. 109v; zeznania pozwanego- k. 110v-111/

Kwota 87.780 zł przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 lipca 2003 r. wynosi 87.778,68 zł. /bezsporne; pismo Urzędu Statystycznego w Ł.- k. 18/

W wezwaniu do zwrotu bonifikaty z dnia 26 lipca 2011r. doręczonym pozwanym na adresy zameldowania w dniu 13 lipca 2011r., powód zażądał zapłaty przez pozwanych kwoty 87.778, 68 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu. /wezwanie k.15, dowody doręczenia - k. 16-17/

Żądana przez powoda kwota 5,70 zł stanowi koszty wystawienia wezwania do zapłaty./monity k.8-11/

Pozwana D. Z. jest zatrudniona w archiwum centralnym Banku (...) S.A. z wynagrodzeniem w kwocie 2.200 zł netto miesięcznie. /zeznania pozwanej- k. 110; raport osoby ubezpieczonej- k. 51/

Pozwany R. Z. zaprzestał wykonywania własnej działalności gospodarczej w czerwcu 2009 r. i do września 2012 r. był osobą bezrobotną. We wrześniu 2012 r. pozwany podjął pracę na okres próbny jako kierowca w (...) Stowarzyszeniu na Rzecz Osób z (...) w A.. Obecnie jest zatrudniony w tym Stowarzyszeniu na podstawie umowy o pracę na 3/4 etatu. Średnie wynagrodzenie pozwanego wynosi 1.200,09 zł netto miesięcznie. /zaświadczenie- k. 50; decyzje- k. 72, 74; oświadczenie- k. 73; umowy o pracę- k. 75, 76; zeznania pozwanego- k. 110v; zeznania pozwanej- k. 110/

Syn pozwanych B. Z. mieszka z rodzicami w domu przy ul. (...) w A.. Ma 21 lat i jest studentem PŁ, studiuje na kierunku mechatronika w trybie stacjonarnym. /zeznania pozwanej- k. 110; wydruk- k. 52-53; karta osiągnięć- k. 54-55/

Pozwani spłacają obecnie trzy kredyty. Pierwszy kredyt został wzięty w 2003r. we frankach szwajcarskich na okres 15 lat w wysokości 20.000 zł. Drugi kredyt został zaciągnięty na wykończenie domu w 2004r. i opiewał na kwotę 56.304,02 zł z ratą kapitałowo-odsetkową wynoszącą 473,46 zł. Natomiast trzeci kredyt wzięty w 2006r. obejmował kwotę 57.047,24 zł z ratą kapitałowo-odsetkową w wysokości 766,84 zł. /wydruk poczty elektronicznej- k. 56; zawiadomienie o wysokości rat- k. 62, 67, 69; aneksy do umów kredytowych- k. 63-66, 68; harmonogram- k. 70-71; zeznania pozwanego- k. 111/

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanych o zobowiązanie powoda do udzielenia informacji, o których mowa w pkt 6 odpowiedzi na pozew, tj. podanie w ilu przypadkach w latach 2000-2004 Urząd Miasta Ł. występował z żądaniem zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą, a także do udzielenia informacji

w ilu przypadkach zobowiązanie do zwrotu bonifikaty przedawniło się w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 września 2013 r., a Miasto mimo braku dobrowolnego zwrotu nie wystąpiło na drogę postępowania sądowego. Przedmiotowy wniosek nie zmierza do wykazania braku merytorycznych podstaw roszczenia wynikającego z przepisu ustawy, a okoliczności nim objęte nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie. Zaznaczyć należy, iż sam fakt, że strona powodowa dopiero po 2004 r. zaczęła występować o zwrot bonifikat w podobnych sytuacjach nie jest sporny, co jednak nie może oznaczać, że miała miejsce jej rezygnacja z dochodzenia tego typu roszczeń we wszystkich sprawach. Jak zeznała świadek U. J. (1), zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Urząd Miasta Ł. został zobligowany do występowania z żądaniami zwrotu bonifikat w przypadku zbycia lokalu przed upływem okresu karencji również wówczas, gdy do ich wykupienia doszło przed 2004 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 24 lutego 2003 r. jak i 31 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058), właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż na cele związane z lokalem mieszkalnym. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem okresu, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. został wprowadzony z dniem 22 września 2004 r., tj. z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Ustawa nowelizująca nie zawierała przepisów przejściowych w zakresie tego, czy obowiązek żądania zwrotu bonifikaty dotyczy również przypadków zbycia lokalu wykupionego przed dniem 22 września 2004 r. Należy wobec tego przyjąć, że w takich przypadkach właściwy organ zachował możliwość żądania zwrotu bonifikaty, natomiast nie miał takiego obowiązku.

W niniejszej sprawie do okoliczności bezspornych należy fakt wykupienia w dniu 24 lutego 2003 r. przez pozwanych od powoda lokalu mieszkalnego za cenę pomniejszoną o kwotę udzielonej bonifikaty. Pozwani sprzedali przedmiotowy lokal w dniu 31 lipca 2003 r., a zatem przed upływem tzw. okresu karencji 5 lat od jego wykupienia na własność. Dalsi nabywcy lokalu nie byli dla pozwanych osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień 31 lipca 2003 r. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu, ilekroć w ustawie mowa jest o osobie bliskiej należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonka, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego, oraz osobę, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu.

W świetle przytoczonych przepisów ustawy, w stanie faktycznym sprawy powód zachował uprawnienie do żądania od pozwanych zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu. Pozwani nie wykazali, że strona powodowa złożyła oświadczenie woli, którego treścią byłaby rezygnacja z ustawowej możliwości żądania zwrotu bonifikaty w przypadku naruszenia warunków preferencyjnego nabycia lokalu. Praktyka polegająca na tym, że w latach 2003-2004 Miasto nie występowało o zwrot bonifikat w tego typu przypadkach, nie była jednoznaczna z zapewnieniem nabywców lokali, że to uprawnienie nie będzie realizowane w ogóle lub choćby tylko w ich sprawie. Jak ustalono na podstawie treści samego aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, pozwani zostali pouczeni przez notariusza o treści art. 68 ust. 2 u.g.n. określającego przesłanki żądania zwrotu bonifikaty. Pozwani nie próbowali zasięgnąć dalszych informacji lub wyjaśnień na temat charakteru tych przesłanek i ewentualnej możliwości wystąpienia z roszczeniem o zwrot bonifikaty w przyszłości. Jednocześnie brak jest dowodów na to, że zarówno pracownicy (...), jak i notariusz mieli zapewnić pozwanych o tym, że powód nie będzie występować o zwrot bonifikaty w przypadku naruszenia przesłanek jej udzielenia.

W tym zakresie należy zaznaczyć, że w zeznaniach pozwanego zachodzi niekonsekwencja. Pozwany zeznał bowiem (k. 111), że notariusz poinformowała go, iż w przypadku niewykorzystania całej kwoty ze sprzedaży lokalu – jak należy sądzić – na cele mieszkaniowe, będzie on obowiązany zapłacić Urzędowi Skarbowemu podatek od różnicy

pomiędzy kwotą uzyskaną ze zbycia a kwotą wykorzystaną na cele mieszkaniowe. Notariusz miała również zapewnić pozwanym, iż powód nie będzie żądać zwrotu bonifikaty. Powyższe klóci się jednak z treścią samego aktu notarialnego, w którym zawarto oświadczenie notariusza, zgodnie z którym pouczył on pozwanym o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., a więc o przesłankach zwrotu bonifikaty. Pozwany zeznał, że zrozumiał treść aktu notarialnego i pouczeń udzielanych przez notariusza. W tej sytuacji trudno przyjąć, że notariusz faktycznie udzielał pozwanym sprzecznych zapewnień i informacji wskazując, że wprawdzie powód ma możliwość żądania zwrotu bonifikaty, ale nie będzie jej realizować. Treść aktu notarialnego będącego odzwierciedleniem oświadczeń woli stron składających się na umowę sprzedaży nie pozwala tym bardziej na przyjęcie, że tego typu deklaracje i zapewnienia składał sam powód.

Z kolei zapewnienia urzędników i pracowników (...) o tym, że Miasto nie dochodzi zwrotu bonifikaty w podobnych przypadkach nie mogło dawać pozwanym podstaw do tego, aby uznać, że Miasto definitywnie zrzekło się korzystania ze swojego uprawnienia na przyszłość. Z zeznań świadka U. J., która dokonała wyliczenia kwoty bonifikaty i podpisała wezwanie pozwanym do ustalenia warunków wykupu, wynika, że tego rodzaju deklaracje były składane, ale wynikały one z braku wydania w tamtym okresie uchwały gminy, która regulowałaby kwestie dochodzenia zwrotu bonifikaty. Siłą rzeczy deklaracje te nie mogły być uznane za ostateczne i bezwzględnie wiążące na przyszłość, skoro w przypadku przyjęcia odpowiedniej uchwały Miasto mogło zmienić dotychczasową praktykę i występować o zwrot bonifikat. Należy przy tym zaznaczyć, że samo prawo do żądania zwrotu bonifikaty wynikało z przepisów aktu prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 68 ust. 2 u.g.n., a zatem jego realizacja de facto nie była uzależniona od wydania w tym przedmiocie jakiegokolwiek uchwały samorządu gminy.

Stąd też brak było podstaw do ustalenia, że strona powodowa lub notariusz jednoznacznie i stanowczo zapewnili pozwanym o tym, że nigdy nie dojdzie do skierowania przeciwko nim żądania zwrotu bonifikaty. Składanie tego rodzaju deklaracji i oświadczeń, przy jednoznacznej treści art. 68 ust. 2 u.g.n., do którego odesłanie znalazło się w akcie notarialnym, musiałyby być uznane jako nieracjonalne i pozbawione logiki.

Do rozważenia pozostają zatem kwestie, czy kwota uzyskana przez pozwanym ze sprzedaży mieszkania dalszym nabywcom przed upływem 5 lat została przeznaczona na cele związane z nabyciem innego lokalu mieszkalnego, czy też szerszej ujmowane cele mieszkaniowe, jak również czy żądanie powoda nie stanowi in casu nadużycia prawa podmiotowego.

Brzmienie przepisu art. 68 ust. 1 pkt 7 w zw. z ust. 2 u.g.n. nakazuje ściśle interpretować przesłanki, zaistnienie których zwalnia nabywcę lokalu od obowiązku zwrotu bonifikaty na żądanie uprawnionego w przypadku jego dalszego zbycia przed upływem okresu karencji. Przepis ten określa bowiem wyjątek od zasady zwrotu bonifikaty w przypadku, jeżeli jego zbycie nastąpi wprawdzie na rzecz osoby trzeciej i przed upływem 5 lat, jednakże zbycie lub wykorzystanie nieruchomości następuje na cel związany z nabyciem innego lokalu mieszkalnego. Sama przesłanka przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia lokalu na zakup lokalu mieszkalnego jest spełniona również w przypadku ich przeznaczenia na pokrycie kosztów związanych z nabyciem np. opłat notarialnych, kosztów sądowych i podatków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 października 2012 r., I ACa 674/12, LEX nr 1237050).

Analogicznie zagadnienie to należy ujmować w przypadku nabycia budynku mieszkalnego (np. domu jednorodzinnego), który będzie służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zbywcy lokalu. Jak jednak wskazuje się w orzecznictwie opisana sytuacja nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2 u.g.n. wówczas, gdy działka i posadowiony na niej budynek zostały nabyte (ewentualnie budynek został wzniesiony) przed zbyciem lokalu. Oznacza to bowiem, że zbycie lokalu i uzyskanie z tego tytułu określonych środków nie było powiązane przyczynowo, ani funkcjonalnie z nabyciem domu mieszkalnego, do którego doszło wcześniej za środki pozyskane w inny sposób. W takiej sytuacji nie jest możliwe wykazanie, że środki uzyskane ze zbycia lokalu zostały spożytkowane na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w postaci nabycia działki i domu przeznaczonych do zamieszkania, skoro do ich nabycia doszło wcześniej. Natomiast przeznaczenie środków na cele jedynie pośrednio związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, a zatem np. remont, modernizację, czy wykończenie wybudowanego uprzednio domu oraz zaciągnięcie na te cele kredytu nie może zostać uznane za przeznaczenie środków ze zbycia lokalu na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), nie stosuje się art. 68 ust. 2 u.g.n. w przypadku 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. Konstrukcja normatywna przesłanki zwalniającej od obowiązku zwrotu bonifikaty jest w istocie identyczna jak jej określenie w znajdującym zastosowanie w sprawie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 1 pkt 7 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w 2003 r., aczkolwiek obecne brzmienie przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. jest niewątpliwie bardziej precyzyjne. Niemniej jednak sens omawianego zwolnienia od początku wyrażał się w tym, aby środki uzyskane ze zbycia lokalu wykorzystane były na zakup innego lokalu albo nieruchomości na cele mieszkaniowe. W orzecnictwie SN na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat (a więc również przez nowelizację przepisu art. 68 u.g.n. w 2007 r.) przyjmowano, że przywilej nabycia lokalu z bonifikatą zmierza do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, dzięki czemu najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabycie lokalu z bonifikatą jest zaspokojeniem tych potrzeb i - choć nie ma zakazu sprzedaży pozyskanego lokalu - nie jest uzasadnione, by zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych (uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, z. 7-8, poz. 101, wyrok z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, LEX nr 83823, uchwała z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, z. 10, poz. 116). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r. wydanym w sprawie II CSK 286/12 wskazał, że również w aktualnym stanie prawnym środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w okresie karencji nie można przeznaczyć na wykończenie domu, a jedynie na zamianę, zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Dokonując interpretacji przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., także odnoszącego się do sposobu wykorzystania środków uzyskanych z tytułu zbycia lokalu, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 22 października 2013 r. w sprawie I ACa 507/13 (LEX nr 1391947) uznał, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na nakłady związane z wykończeniem (bądź modernizacją czy remontem) domu budowanego na działce nabytej wcześniej, tj. przed sprzedażą tego mieszkania, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, może prowadzić bowiem jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Tożsame stanowisko w tej kwestii zajął także Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie I ACa 25/13 (LEX nr 1293608) oraz Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 24 października 2013 r. w sprawie I ACa 541/13 (LEX nr 1383507).

Poglądy prawne wyrażane w judykaturze na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. należy zatem odnosić również do stanów faktycznych rozpatrywanych w świetle art. 68 ust. 1 pkt 1 w zw. z ust. 2 u.g.n., ponieważ przepis ten przewiduje analogiczną przesłankę zwolnienia zbywcy lokalu od obowiązku zwrotu bonifikaty, a mianowicie przeznaczenie kwoty uzyskanej ze zbycia na cele mieszkaniowe. W drodze zabiegów interpretacyjnych nie można kreować normy, której przepisy te nigdy nie zawierały, a mianowicie normy, w świetle której środki uzyskane ze zbycia lokalu można przeznaczyć na każdy cel niewiązany się bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych bez konsekwencji w postaci konieczności zwrotu bonifikaty.

W niniejszej sprawie pozwani dokonali zbycia lokalu w niespełna sześć miesięcy od jego wykupienia od Miasta, a zatem przed upływem ustawowego okresu karencji. Pozwani przeznaczyli środki uzyskane ze zbycia lokalu na prace wykończeniowe prowadzone w domu wybudowanym w 1995 r., na działce gruntu zakupionej w 1992 r., a zatem na wiele lat przed wykupieniem lokalu. Stąd nawet zakładając, że całość środków uzyskanych ze zbycia była przeznaczona na wykończenie domu mieszkalnego, to nie można przyjąć, że stanowiło to realizację celów mieszkaniowych, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 lipca 2003 r. Pozwani nie ukrywali bowiem, że dążyli do sfinalizowania inwestycji rozpoczętej wcześniej za środki pochodzące z innych źródeł, a zatem ich celem nie było zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych, tj. uzyskanie miejsca, w którym mogliby dalej mieszkać po sprzedaży lokalu. Potrzeby mieszkaniowe pozwanych były bowiem wówczas efektywnie zaspokajane, a sprzedaż lokalu przed upływem okresu karencji miała na celu odniesienie zysku wynikającego z jego zbycia po cenie rynkowej, bez

uwzględnienia bonifikaty, czy upustu. W okolicznościach tej sprawy zauważyć dodatkowo należy, iż pozwani w okresie pomiędzy zbyciem lokalu, tj. od 31 lipca 2003 r. do grudnia 2003 r., kiedy wprowadzili się do domu w A., mieszkali w lokalach należących do rodziców. Również zatem w tym okresie – kiedy nie mogli jeszcze wprowadzić się do nowego domu - ich potrzeby mieszkaniowe rozumiane jako potrzeba posiadania miejsca zamieszkania były zabezpieczone, a kwota uzyskana ze zbycia lokalu nie była wykorzystana na ich realizację. Motywem działania pozwanych było natomiast uzyskanie dodatkowych środków na sfinansowanie inwestycji rozpoczętej już wcześniej, która - co należy podkreślić – nie została zakończona do chwili obecnej z uwagi na brak wykonania wszystkich niezbędnych prac i brak odbiorów technicznych.

W tej sytuacji pozwani nie mogą zasadnie twierdzić, że sprzedaż lokalu osobom trzecim miała na celu pozyskanie środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ich intencją było zwiększenie własnego komfortu i podniesienie poziomu zaspokajanych już potrzeb mieszkaniowych. Tego rodzaju motywy działania pozwanych nie mogą być skutecznie przeciwstawione roszczeniu powoda opartemu na przepisach ustawy. Należy wskazać, że pozwani mogliby skutecznie powołać się na sprzeczność roszczenia z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), jeżeli ich postępowanie byłoby w całości zgodne z tymi zasadami. Tymczasem, czego pozwani nie ukrywali, od początku mieli oni zamiar zbycia lokalu z zyskiem, a zatem skorzystania z udzielonej bonifikaty w sposób nieobjęty wolą ustawodawcy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496) wskazał, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, którzy sami pozostają w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia jej zwrotu, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Również Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie I ACa 1453/12 (LEX nr 1313334) zajął jednoznaczne stanowisko, zgodnie z którym uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Rozważając dalej zarzut nadużycia prawa podmiotowego, a więc dokonując oceny zasadności roszczenia w świetle art. 5 k.c. zauważyć należy, że w orzecznictwie podkreśla się, iż ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt. 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok SN z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, LEX nr 63823, uchwałę z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, LEX nr 270441, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., I ACa 684/10, LEX nr 756704). W wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10, LEX nr 964496), Sąd Najwyższy podkreślił, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy – w powyższym ujęciu – charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Tymczasem uprawnienie z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (por. również wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 1443/12, LEX nr 1316307).

Oddalenie powództwa w tej sprawie na podstawie art. 5 k.c. byłoby zatem nie do pogodzenia przede wszystkim z literą prawa, ale także celem wprowadzenia przepisów regulujących zwrot bonifikaty. Wykonanie przez Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu (do upływu terminu przedawnienia), mogłoby prowadzić do nadużycia prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Takich szczególnych okoliczności w realiach przedmiotowej sprawy brak. Oznacza to jednocześnie, że roszczenie powoda – jako oparte na przepisie ustawy - nie może zostać uznane za nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, nawet wobec faktu, że powództwo zostało wytoczone na dzień przed upływem terminu przedawnienia.

W tym stanie rzeczy zarzut pozwanych polegający na zakwestionowaniu zasadności roszczenia jako niezgodnego z zasadami współżycia społecznego i stanowiącego nadużycie prawa nie mógł być uznany za skuteczny.

Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09), po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Przedłużająca się beczynność wierzyciela w tym zakresie nie powinna być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia (po upływie kilku lat) o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie (por. wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297).

W tej sprawie strona powodowa wystąpiła o zapłatę przez pozwanych kwoty bonifikaty przeliczonej w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 lipca 2003 r. Stąd też waloryzacja żądanej kwoty bonifikaty nastąpiła na dzień zbycia lokalu przed upływem okresu karencji, zgodnie z art. 227 w zw. z art. 5 u.g.n. Najwcześniej w tym dniu strona powodowa była bowiem uprawniona do skierowania przeciwko pozwanym roszczenia o zwrot bonifikaty, wobec czego również na tę datę powinna być wyliczana kwota zwaloryzowanej bonifikaty (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 października 2013 r., I ACa 507/13).

Wobec powyższego powództwo należało uznać za w większości uzasadnione.

W pozwie – oprócz kwoty 87.778, 68 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty – powód domagał się również zasądzenia kwoty 5,70 zł. Powód nie sprecyzował, z jakiego tytułu żąda zasądzenia przedmiotowej kwoty, jednakże biorąc pod uwagę treść załączonego do pozwu monitu o zapłatę kwota 5,70 zł to „koszty wystawienia wezwania do zapłaty”. Roszczenie w tym zakresie nie znajduje jednak oparcia w treści art. 68 ust. 2 u.g.n., strona powodowa nie wykazała zaś konieczności poczynienia wydatków w związku z wystawieniem wezwania do zapłaty właśnie w tej kwocie ze skutkiem uprawniającym do żądania jej zwrotu np. na podstawie przepisów o naprawieniu szkody. Stąd też Sąd nie dopatrzył się wystarczających podstaw do zasądzenia na rzecz powoda także kwoty 5,70 zł i oddalił powództwo w tej części.

Mając to na uwadze Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 87.778,68 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je od dnia 12 września 2011 r., tj. od dnia po upływie 60- dniowego terminu od dnia doręczenia pozwanym wezwań do uregulowania należności, do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 7.990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu (4.390 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł).

Sąd nie nadał wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności z uwagi na brak zaktualizowania się przesłanek jego nadania z urzędu określonych w art. 333 § 1-2 k.p.c., jak również brak zasadności wniosku strony powodowej - art. 333 § 3 k.p.c. Zgodnie z art. 333 § 3 k.p.c., sąd może na wniosek nadać wyrokowi nadającemu się do wykonania w drodze egzekucji rygor natychmiastowej wykonalności, gdyby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało powoda na szkodę. Strona powodowa nie wykazała jednak istnienia żadnej z tych przesłanek, dlatego Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.