

Sygn. akt I C 1052/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko B. R.

o zapłatę

I. zasądza od B. R. na rzecz (...) W. kwotę 297.754,50 (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery i 50/100) złote wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 300.054,50 złote od dnia 22 lipca 2017 roku do dnia 28 grudnia 2017 roku,
- od kwoty 299.954,50 złote od dnia 29 grudnia 2017 roku do dnia 30 stycznia 2018 roku,
- od kwoty 299.854,50 złote od dnia 31 stycznia 2018 roku do dnia 28 lutego 2018 roku,
- od kwoty 299.754,50 złote od dnia 1 marca 2018 roku do dnia 30 marca 2018 roku,
- od kwoty 298.754,50 złote od dnia 31 marca 2018 roku do dnia 31 maja 2018 roku,
- od kwoty 297.754,50 złote od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od B. R. na rzecz (...) W. kwotę 25.803 (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset trzy i 0/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 października 2017 roku (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej B. R. na rzecz powoda kwoty 300 054,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2017 roku do dnia zapłaty z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy kupnie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie o pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 30 stycznia 2013 roku zawarł z Z. T., w imieniu której działała pozwana, umowę sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., przy zastosowaniu 90% bonifikaty (293 833,70 zł) za cenę 32 459,30 zł. W dniu 6 maja 2013 roku Z. T. darowała córce – B. R. wyżej wymieniony lokal mieszkalny. Następnie w dniu 15

stycznia 2015 roku pozwana darowała swojej córce – M. P. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...). Wobec powyższego, stosownie do art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (...) W. wezwało B. R. do zwrotu całej udzielonej bonifikaty po waloryzacji. Pozwana wystąpiła do powoda o odstąpienie od żądania zwrotu, który to wniosek nie został uwzględniony. Pismem z dnia 3 lipca 2017 roku ponownie wezwano B. R. do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu w terminie 14 dni. Pozwana pismem z dnia 12 lipca 2017 zwróciła się o anulowanie wezwania i zaniechanie dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty. Pismem z dnia 1 września 2017 roku powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie (pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 listopada 2018 roku pozwana poinformowała, że starała się polubownie załatwić z powodem sprawę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, co nie zostało zaakceptowane przez (...) W.. Wskazała również, iż nie była informowana, przez notariusza o skutkach dokonania darowizny na rzecz córki, a przepisy ustawy tego nie precyzują, w związku z czym nie była świadoma, że na skutek dokonania czynności prawnej zobowiązania będzie do zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwana deklarując polubowne załatwienie sprawy zobowiązała się do uiszczania na rzecz powoda kwoty 250 zł miesięcznie (odpowiedź na pozew k. 38).

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2017 roku Sąd skierował strony mediacji, wyznaczając do prowadzenia postępowania mediacyjnego mediatora z listy stałych mediatorów w sprawach cywilnych przy (...) w W. oraz ustalając czas trwania mediacji na okres jednego miesiąca (postanowienie k. 43).

W piśmie z dnia 29 maja 2018 roku mediator z (...) w W. poinformował, że pomiędzy stronami do zawarcia ugody nie dojdzie, w związku z czym przekazał sprawę do Sądu (pismo k. 57).

Pozwana zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika w piśmie przygotowawczym z dnia 24 lipca 2018 roku wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W ocenie pozwanej powództwo jest bezzasadne, co do zasady stojąc na stanowisku, iż przeniesiony w drodze darowizny lokal w dalszym ciągu zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób najbliższych darczyńcy. Przedmiotowy lokal nie został wykorzystany na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ponadto zarówno pozwana, jak i obecny właściciel są osobami bliskimi dla pierwotnego nabywcy. Nie sposób również nie zauważyć, że gdyby pierwotny nabywca darował lokal od razu wnuczce, to powód nie miałby podstaw do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwana zwróciła również uwagę, iż nie doszło do jakiegokolwiek spekulacji nabytym lokalem, czy też wzbogacenia pozwanej, polegającego na uzyskaniu środków ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Przedmiotowy lokal przez cały czas spełnia cele mieszkaniowe rodziny pierwotnego nabywcy, zaś pozwana dokonując darowizny na rzecz córki uczyniła to celem udzielenia jej pomocy. Ponadto zdaniem strony pozwanej uwzględnienie powództwa naruszałoby zasady współżycia społecznego. Z ostrożności procesowej, w przypadku uwzględniania powództwa, pozwana wniosła o wydanie wyroku, w którym Sąd rozłoży na raty zasądzone świadczenie ze względu na sytuację ekonomiczną i zdrowotną B. R.. Z tych samych względów pozwana wniosła również o nieobciążanie jej kosztami procesu w sytuacji uwzględniania powództwa (pismo przygotowawcze k. 66-76).

Na rozprawie w dniu 14 września 2018 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokół k. 107-108).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 30 stycznia 2013 roku zwartej w formie aktu notarialnego Z. T., za którą działała córka B. C. (1) oraz działający w imieniu (...) W. K. B. i M. J., ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni użytkowej 43,06 m², usytuowanego na parterze w budynku przy ulicy (...) w W., który następnie sprzedali Z. T. jako dotychczasowemu najemcy wraz z udziałem wynoszącym o, (...) części wspólnych budynku oraz oddali w użytkowanie wieczyste udział wynoszący o, (...) części gruntu do dnia 19 listopada 2100 roku. Wartość rynkową lokalu ustalono na kwotę 326 293 zł, a wartość ułamkowej części gruntu na

kwotę 54 713,20 zł stosownie do operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Wobec zastosowania 90% bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady (...) W. z dnia 2 grudnia 2004 roku nr (...) w sprawie sprzedaży, zmiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych oraz odjęciu poniesionego kosztu wyceny mieszkania w wysokości 170 zł, cena sprzedaży lokalu wyniosła 32 459,30 zł, która to kwota została zapłacona. W umowie zastrzeżono, że w przypadku zbycia przez nabywcę przedmiotowego lokalu na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, poza wypadkami wskazanymi w art. 68 ust 2a pkt 1, 4, 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedający wystąpi o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (**dowód:** umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki k. 26-30).

W dniu 6 marca 2013 roku Z. T. Darowała swojej córce B. C. (1) (obecnie R.) lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku położonym przy ul. (...) w W. objęty księgą wieczystą nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej, a B. C. (2) darowiznę przyjęła (**dowód:** umowa darowizny k. 23-25).

Córka pozwanej M. P. od 2010 roku mieszkała wraz z małżonkiem w wynajmowanym mieszkaniu. B. R. postanowiła darować mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w W. swojej córce. Pozwana skonsultowała zamiar dokonania darowizny na rzecz M. P. z radcą prawnym E. D.. B. R. miała zostać przez nią poinformowana, że w przypadku dokonania darowizny na rzecz córki nie będzie zobowiązana do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przez (...) W. Z. T. przy sprzedaży mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

Na podstawie umowy z dnia 15 stycznia 2015 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego B. C. (1) (obecnie R.) podarowała swojej córce M. P., do jej majątku odrębnego, lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku położonym przy ul. (...) w W. objęty księgą wieczystą nr (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością, a M. P. darowiznę do majątku osobistego przyjęła (**dowód:** umowa darowizny k. 18-22v).

B. R. wyprowadziła się z mieszkania nr (...) usytuowanego w budynku położonym przy ul. (...) w W. w styczniu 2015 roku i przeniósła się do lokalu komunalnego o powierzchni 18 m² przy ul. (...) przyznanego mężowi pozwanej, z którym zawarła związek małżeński w marcu 2015 roku (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

Obecnie w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkuje córka pozwanej wraz z mężem oraz dwójką dzieci (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

Pozwana B. R. wraz z mężem zamienili mieszkanie komunalne przy ul. (...) w W., na większe mieszkanie komunalne położone przy ul. (...) o powierzchni 35 m² (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

B. R. nie zastanawiała się nad odwołaniem darowizny dokonanej na rzecz córki w dniu 15 stycznia 2015 roku (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

Zarząd D. Ż. (...) W. w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 roku wezwał B. R. do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w kwocie 300 154,50 zł w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 10 maja 2016 roku (**dowód:** wezwanie k. 16, z.p.o. k. 17).

B. R. w piśmie z dnia 29 czerwca 2016 roku zwróciła się z prośbą do Prezydenta (...) W. o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c u.g.n. (**dowód:** prośba k. 15-15v).

Pismem z dnia 23 stycznia 2017 roku B. R. wystąpiła do Prezydenta (...) W. z prośbą o odstąpienie na podstawie art. 68 ust. 2c u.g.n. od żądania zwrotu bonifikaty w kwocie 300 154,50 zł udzielonej Z. T. w związku z nabyciem przez nią w roku 2013 od (...) W. mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** prośba k. 11-11v).

W piśmie z dnia 19 czerwca 2017 roku Zastępca Prezydenta (...) W. poinformował B. R. o nieskorzystaniu z uprawnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2c u.g.n. z uwagi na dyscyplinę finansów publicznych i obowiązek dochodzenia przysługujących należności (**dowód:** pismo k. 14).

Zarząd D. Ż. (...) W. pismem z dnia 3 lipca 2017 roku ponownie wezwał B. R. do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w kwocie 300 154,50 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 7 lipca 2017 roku (**dowód:** wezwanie k. 12, z.p.o. k. 13).

Odwołaniem z dnia 12 lipca 2017 roku B. R. wniosła o anulowanie dochodzonej przez (...) W. kwoty udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwana powołała się na zasady współżycia społecznego oraz zachowanie społecznego i ekonomicznego celu na jaki została udzielona bonifikata, a także osobistą sytuację związaną ze zbyciem lokalu (**dowód:** odwołanie k. 10-10v).

Pismem z dnia 1 września 2017 roku Zastępca Prezydenta (...) W., w odpowiedzi na kolejne wystąpienie B. R. o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 19 czerwca 2017 roku (**dowód:** pismo Zastępcy Prezydenta (...) W. k. 9).

W dniu 29 grudnia 2017 roku B. R. uiściła na rzecz (...) Ż. (...) W. kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** potwierdzenie transakcji k. 101).

W dniu 31 stycznia 2018 roku B. R. uiściła na rzecz Urzędu Dzielnicy Ż. (...) W. kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** potwierdzenie transakcji k. 100).

W dniu 1 marca 2018 roku B. R. uiściła na rzecz Urzędu Dzielnicy Ż. (...) W. kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** potwierdzenie transakcji k. 99).

W dniu 31 marca 2018 roku B. R. uiściła na rzecz Urzędu Dzielnicy Ż. (...) W. kwotę 1000 zł tytułem zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** potwierdzenie transakcji k. 102).

W dniu 1 czerwca 2018 roku B. R. uiściła na rzecz Urzędu Dzielnicy Ż. (...) W. kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (**dowód:** potwierdzenie transakcji k. 103).

Miesięczny dochód B. R. to kwota (...) zł. Mąż pozwanej jest emerytem ze świadczeniem w wysokości (...) zł miesięcznie. Pozwana choruje na nadciśnienie tętnicze (**dowód:** przesłuchanie B. R. 00:18:12-00:18:41 – protokół k. 108).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, a także na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanej B. R..

Sąd w całości dał wiarę przedłożonym dokumentom, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a Sąd nie miał podstaw do kwestionowania ich wiarygodności, bądź zawartej w nich treści z urzędu.

Co do zeznań przesłuchanej B. R. Sąd dał im wiarę w zakresie opisanym w stanie faktycznym, natomiast odmówił im przymiotu wiarygodności w zakresie w jakim pozwana relacjonowała o przyczynach darowania mieszkania córce M. P., jak również permanentnego zamieszkiwania córki w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwana w pierwszej kolejności zeznała, że córka od zawsze zajmowała lokal nr (...) przy ul. (...) w W., po czym wskazywała, że od 2010 roku M. P. mieszkała wraz z mężem w wynajmowanym lokalu, a mieszkanie zostało podarowane córce, aby nie mieszkała wraz ze swoją rodziną w lokalu zajmowanym także przez znajomego męża córki lub też, jak zeznawała pozwana, aby scalić rodzinę, bowiem córka B. R. wraz z mężem zamieszkiwać mieli oddzielnie.

W zeznaniach powódki brak jest logiki i konsekwencji, jak również są one wewnętrznie sprzeczne. W ocenie Sądu, doświadczenie życiowe i materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że córka pozwanej faktycznie zamieszkiwała od

2010 roku wraz ze swoim mężem w wynajmowanym lokalu. Nawet gdyby córka B. R. zamieszkiwała bez męża w lokalu pozwanej, to w przekonaniu Sądu nie byłoby żadnych przeszkód, aby w mieszkaniu należącym do jej matki zamieszkał również mąż M. P., na pewno nie stałoby temu na przeszkodzie rozlokowanie pokoi, czy inne argumenty przytaczane przez pozwaną. Zdaniem sądu B. R. darowała mieszkanie córce po pierwsze, aby uzyskać wraz z mężem większe mieszkanie komunalne przy ul. (...), albowiem będąc właścicielem lokalu, nie byłoby możliwości uzyskania pozytywnej zgody powoda na zamianę mieszkań, mało tego wychodząc za mąż za obecnego męża i będąc jednocześnie właścicielem lokalu, pozbawiłaby jego uprawnień do najmu lokalu komunalnego. Po drugie co jest oczywiste, aby M. P. była właścicielem mieszkania, a w konsekwencji pozwana żadnych właścicielskich praw, w chwili składania wniosku nie posiadała. Z tych też względów pozwana nie zastanawiała się nad cofnięciem darowizny.

Na rozprawie w dniu 14 września 2018 roku Sąd postanowił oddalić wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków M. P., D. P. i A. B. na okoliczność korzystania przez pozwaną z lokalu położonego przy ul. (...) o nr 3, ustalenia do jakich celów lokal był i jest wykorzystywany, kto w nim mieszkał i przez jaki czas, ustalenia przyczyn zawarcia umowy darowizny z dnia 15 stycznia 2015 roku, możliwości finansowych pozwanej, stanu jej zdrowia, treści porady jaką pozwana uzyskała w związku z chęcią przekazania córce lokalu w drodze umowy darowizny, wprowadzenia jej w błąd co do skutków czynności prawnej oraz o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. T. i S. K. na okoliczność korzystania przez pozwaną z lokalu położonego przy ul. (...) o nr 3, ustalenia do jakich celów lokal był i jest wykorzystywany, kto w nim mieszkał i przez jaki czas. Niewątpliwie w ocenie Sądu zbędne było przeprowadzenie dowodu z wyżej wymienionych świadków na wskazane przez stronę pozwaną okoliczności, albowiem wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione, zaś strona powodowa nie kwestionowała okoliczności, których zeznania świadków zgodnie z tezą dowodową miałyby dowieść.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że stan faktyczny w zasadzie nie był pomiędzy stronami sporny. Strony spierały się co do tego, czy w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana jest zobowiązana do zwrotu na rzecz (...) W. kwoty 300 054,50 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, która została udzielona Z. T. przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...), na podstawie art. 68 ust. 2 i ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej zwanej u.g.n.).

Zgodnie z ust. 2 art. 68 u.g.n. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Wedle ust. 2a art. 68 u.g.n. przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; zamiany lokalu mieszkalnego na: inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego; sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

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

Wspomniany wyżej art. 68 u.g.n. miał ułatwić zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnić właśnie temu najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00). Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu bonifikaty na sprzedawany lokal, postrzeganej jako wyjątek od równego dostępu do świadczeń finansowanych ze środków publicznych. Wprowadzone zaś ograniczenia w rozporządzeniu nabytym lokalem mają to znaczenie, że służą zapewnieniu, że chociaż pewna wyodrębniona grupa społeczności lokalnej otrzyma tego typu przywilej finansowy, to jego usprawiedliwiony społecznie nadrzędny cel, pozostanie zabezpieczony. Dlatego też omawiana bonifikata postrzegana jest, jako środek o przeznaczeniu celowym, którego otrzymanie i wykorzystanie ma charakter ekstraordynaryjny i ściśle warunkowy, zaś roszczenie o jej zwrot wobec naruszenia warunków, nie powinno być co do zasady, społecznie nieakceptowalne (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017 roku sygn. akt I ACa 653/16).

Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty czerpie źródło z przepisów ustawy i powstaje z chwilą ziszczenia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia nabytego z bonifikatą lokalu przed upływem wskazanego tam okresu. Oznacza to, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się ex lege w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od miasta (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10).

Stanowisko judykatury w zakresie dotyczącym przepisów u.g.n. regulujących korzystanie przez nabywców lokali z przyznanego im przez ustawodawcę przywileju w postaci udzielonej bonifikaty jest jednolite i zgodnie z nim winny one być interpretowane ściśle. Przepisy te nie podlegają wykładni rozszerzającej. Interpretacja art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek ten powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. wskazuje, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.

Przepis art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. daje tylko nabywcy lokalu z bonifikatą, możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Zawsze chodzi o jeden lokal i wybór sposobu w jaki będą zaspokajane potrzeby nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. To nabywca lokalu decyduje o tym, czy zbędzie lokal na wolnym rynku i za uzyskane środki nabędzie lokal, w którym będzie mieszkał sam lub gdy spoczywa na nim taki obowiązek także z bliskim, albo czy zbywając lokal osobie bliskiej będzie oczekiwał, że to ona zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, bądź ma na uwadze, iż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoi w inny sposób. Zawsze jednak, warunkiem, od którego ustawodawca uzależnia możliwość zatrzymania przez nabywcę bonifikaty jest zbycie jednego lokalu osobie bliskiej lub nabycie przez nabywcę mieszkania z bonifikatą za uzyskane od osoby trzeciej środki, jednego lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017 roku sygn. akt I ACa 653/16).

Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem "kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu" a nie "zwrotu bonifikaty", której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza to, że stosunek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu,

jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy (wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2014 r., I ACa 241/14, LEX nr 1509119).

Tym samym obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła, a następnie zbyła lokal i to niezależnie od tego, na jaki cel przeznaczyła środki uzyskane w wyniku tego zbycia lub na czyją rzecz zbycie nastąpiło.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, w oparciu o powołane przepisy, skoro pozwana będąc osobą bliską nabywcy nieruchomości darowała na rzecz córki lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w W. przy ul. (...) zakupiony od (...) W. na preferencyjnych warunkach przed upływem 5 lat od jego nabycia, zobligowana była, na żądanie zbywcy, do zwrotu udzielonej jej matce zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 300 154,50 zł. B. R. nie kwestionowała przy tym ani wysokości dochodzonej przez (...) W. kwoty, ani sposobu jej waloryzacji, lecz wskazała, że z dobrej woli usiłowała spełnić roszczenie powoda uiszczając na jego rzecz łączną kwotę 2 300 zł. Tym samym dochodzoną przez powoda kwotę 300 054,50 zł należało pomniejszyć, o już uiszczone tytułem zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w łącznej wysokości 2 300 zł i zasądzić od pozwanej na rzecz (...) W. kwotę 297 754,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 300 054,50 zł od dnia 22 lipca 2017 roku do dnia 28 grudnia 2017 roku, od kwoty 299 954,50 zł od dnia 29 grudnia 2017 roku do dnia 30 stycznia 2018 roku, od kwoty 299 854,50 zł od dnia 31 stycznia 2018 roku do dnia 28 lutego 2018 roku, od kwoty 299 754,50 zł od dnia 1 marca 2018 roku do dnia 30 marca 2018 roku, od kwoty 298 754,50 zł od dnia 31 marca 2018 roku do dnia 31 maja 2018 roku oraz od kwoty 297 754,50 zł od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty.

Obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie wynika z treści art. 481 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.. Pozwana odebrała wezwanie do zapłaty w dniu 7 lipca 2014 roku, w którym wyznaczono 14-dniowy termin do spełnienia świadczenia. Dlatego też datę początkową płatności odsetek od kwoty dochodzonego roszczenia 300 054,50 zł należało ustalić na dzień 22 lipca 2017 roku, albowiem od tej daty pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Wobec uiszczenia w dniu 29 grudnia 2017 roku kwoty 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty, odsetki od kwoty 300 054,50 zł należało ustalić od dnia 22 lipca 2017 roku do dnia 28 grudnia 2017 roku. Dalsze odsetki Sąd orzekł od kwoty 299 954,50 zł od dnia 29 grudnia 2017 roku do dnia 30 stycznia 2018 roku, albowiem dniu 31 stycznia 2018 roku pozwana zapłaciła kolejną kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty. Wobec powyższego Sąd zasądził dalsze odsetki od kwoty 299 854,50 zł od dnia 31 stycznia 2018 roku do dnia 28 lutego 2018 roku, gdyż w dniu 1 marca 2018 roku pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 100 zł tytułem zwrotu części bonifikaty. Tym samym kolejne odsetki od kwoty 299 754,50 zł należało orzec od dnia 1 marca 2018 roku do dnia 30 marca 2018 roku, albowiem w dniu 31 marca B. R. uiszczała na rzecz (...) W. kwotę 1000 zł tytułem zwrotu części bonifikaty. W związku z powyższym dalsze odsetki od kwoty 298 754,50 zł należało zasądzić od dnia 31 marca 2018 roku do dnia 31 maja 2018 roku bowiem w dniu 1 czerwca 2018 roku pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 100 zł. Z tego też względu powódka opóźnia się ze spełnieniem świadczenia w kwocie 297 754,50 zł od dnia 1 czerwca 2018 roku i od tej daty zasadne było zasądzenie odsetek za opóźnienie od wskazanej kwoty do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił co do kwoty 2 300 zł oraz co do roszczenia odsetkowego, a to ze względu na dotychczas uiszczone przez pozwaną w okresie od 29 grudnia 2017 roku do dnia 1 czerwca 2018 roku kwoty tytułem zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty.

Odnosząc się do podnoszonych przez stronę pozwaną zarzutów, Sąd doszedł do przekonania, iż pozbawione są one jakichkolwiek podstaw. Jak już wyżej wskazywano w rozważaniach prawnych na temat obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, bez znaczenia pozostają okoliczności, że przeniesiony w drodze darowizny lokal w dalszym ciągu zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób najbliższych darczyńcy, jak również nie został wykorzystany na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty oraz przyświecające pozwanej cele do darowania lokalu córce. Ponownie podkreślić należy, że tylko nabywcy lokalu z bonifikatą przysługuje możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby

bliskiej, uprawnienie to nie przysługuje już osobie bliskiej, która zbywa lokal na rzecz np. córki, jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Przepisy ustawy są w tym zakresie precyzyjne i nie podlegają wykładni rozszerzającej.

Pozwana w swoich zarzutach zwróciła również uwagę, iż nie doszło do jakiegokolwiek spekulacji nabytym lokalem i wzbogaceniu się pozwanej polegającym na uzyskaniu środków ze sprzedaży przedmiotowego lokalu, jak również, że uwzględnienie powództwa naruszałoby zasady współzycia społecznego. W tym zakresie B. R. powoływała się ponownie na fakt darowania mieszkania córce celem zapewnienia jej rodzinie godziwych warunków, zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dalszych osób bliskich nabywcy nieruchomości, uzyskanie błędnej porady prawnej, niskie dochody pozwanej oraz zły stan zdrowia.

Stanowiska powyższego w ocenie Sądu nie sposób uwzględnić. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zostały wykazane okoliczności tak wyjątkowe i szczególne, by mogły uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Przede wszystkim podkreślić należy, że pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w uzasadnieniu zarzutu nie wskazała jakie konkretnie zasady współzycia społecznego w związku z dochodzeniem zwaloryzowanej kwoty bonifikaty przez powoda miałyby zostać naruszone. Powyższe uniemożliwia dokonanie prawidłowej oceny zasadności podniesionego zarzutu. Ponadto za bezzasadnością zarzutu pozwanej przemawia fakt, iż powód realizował ustawowy obowiązek żądania od pozwanej zwrotu kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Jak słusznie bowiem wskazał powód, jest on zobowiązany do dyscypliny finansów publicznych i ma obowiązek dochodzenia przysługujących mu z różnych tytułów należności, w tym jak w niniejszej sprawie zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty zgodnie z art. 68 ust 2 u.g.n. Ponadto trudno w realiach przedmiotowej sprawy mówić o nadużyciu prawa przez powódkę w sytuacji gdy pozwana darując mieszkanie córce uzyskała możliwość otrzymania wraz z nowo poślubionym mężem większego mieszkania komunalnego, którego by nie uzyskali, w sytuacji gdy pozwana pozostawałaby właścicielem jakiegokolwiek lokalu, a nadto małżonek pozwanej prawdopodobnie utraciłby mieszkanie w którym dotychczasowo zamieszkiwał w związku z zawarciem związku małżeńskiego z osobą która jest już właścicielem nieruchomości lokalowej.

Właśnie takie zachowanie pozwanej, zdaniem sądu, a nie wystąpienie przez powoda z niniejszym powództwem, należy ocenić ujemnie w świetle zasad współzycia społecznego. W sytuacji kiedy spora część społeczeństwa w celu uzyskania mieszkania zmuszona jest zaciągać długoletnie kredyty, a w warunkach (...) kredyty na wysokie kwoty, pozwana podarowała swojej córce uzyskane za niewielkie, w porównaniu z cenami rynkowymi, środki finansowe mieszkanie, zaś sama przeprowadziła się do lokalu komunalnego. Bez znaczenia dla zastosowania art. 5 k.c. w ocenie Sądu pozostają okoliczności dochodów pozwanej, kiedy zarobki jej oraz małżonka są stałe i sięgają 4 600 zł miesięcznie, a także stan zdrowia B. R., w żaden sposób niezwiązany z przedmiotową sprawą.

W przekonaniu Sądu kwestie dotyczące mylnego lub też nieprawidłowego pouczenia pozwanej przez radcę prawnego, czy też nie poinformowania przez niego B. R. o przypadkach w których będzie zobowiązania do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, nawet jeżeli twierdzenia pozwanej polegałyby na prawdzie, nie mogą mieć znaczenia przesądzającego dla obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w jej zwaloryzowanej wysokości, albowiem może to mieć jedynie przełożenie na roszczenie odszkodowawcze pozwanej, a nie na jej odpowiedzialność względem powoda.

Sąd w przedmiotowej sprawie nie znalazł również podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. i uwzględnienia wniosku pozwanej o rozłożenie na raty zasądzonego świadczenia. Możliwość rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty jest fakultatywna - nie budzi bowiem wątpliwości, iż podstawą zastosowania art. 320 k.p.c. jest wyłącznie uznanie sądu, że zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki. Takowe zachodzą, gdy ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie przez dłużnika świadczenia w sposób jednorazowy w pełnej wysokości i od razu byłoby niemożliwe lub nadmiernie utrudnione. Z możliwości rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty Sąd korzysta również wówczas, gdy z okoliczności sprawy wynika, że rozłożenie świadczenia na raty umożliwi zobowiązanemu wywiązanie się z zobowiązania w możliwym do przyjęcia przez wierzyciela terminie. Uwzględnienie wniosku

dłużnika jest racjonalne, gdy dłużnik wykaże, że dysponować będzie środkami umożliwiającymi wykonanie tak zmodyfikowanego obowiązku w sposób odczuwalny ekonomicznie przez wierzyciela.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania oraz po przeanalizowaniu sytuacji rodzinnej, majątkowej i zdrowotnej pozwanej Sąd doszedł do przekonania, że w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o rozłożenie świadczenia na raty. Przede wszystkim wskazać należy, że B. R. wraz z małżonkiem otrzymują stałe dochody. Rozłożenie świadczenia na raty nie leży również w interesie wierzyciela, bowiem pozwana nie wykazała, że w przyszłości dysponować będzie środkami umożliwiającymi wykonanie zobowiązania. Ponadto, na co wskazywał powód przy odmowie zawarcia ugody, rozłożenie świadczenia na raty w wysokości zaproponowanej przez pozwaną, przerzuciłoby koszty podjętych przez pozwaną decyzji finansowych na budżet (...) W., a tym samym wszystkich mieszkańców gminy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, iż kosztami tymi w całości należy obciążyć pozwaną, albowiem powód uległ tylko co do nieznacznej części swojego żądania. Na zasądzoną w wyroku kwotę zwrotu kosztów procesu w wysokości 25 803 zł składają się: uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu w kwocie 15 003 zł oraz zwrot kosztów profesjonalnego zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł obliczony stosownie do § 2 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw by uwzględnić wniosek pozwanej o nieobciążanie jej kosztami procesu stosownie do art. 102 k.p.c. z przyczyn tożsamyh, dla których nie został uwzględniony wniosek pozwanej o rozłożenie na raty zasądzzonego świadczenia. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne szczególnie uzasadnione okoliczności przemawiające za odstąpieniem od obciążania pozwanej kosztami procesu.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.