

## UZASADNIENIE

Powód Gmina P. wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanemu J. T. (1) o zapłatę kwoty 58.659,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.02.2014 roku do dnia 31.12.2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...)/II/8 oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że J. T. (1) w dniu 13 września 2011 r. nabył od powoda lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...)/II/8 z bonifikatą od ceny sprzedaży, udzieloną mu przez powódkę. Pozwany w dniu 5 grudnia 2012 r. sprzedał następnie ww. lokal mieszkalny D. S. za kwotę 80 000,00 zł., a w dniu 21 grudnia 2012 r. nabył udział wynoszący 1/2 części lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...)/2, jednak na ten cel nie przeznaczył całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w P.. Wobec powyższego, z uwagi na dokonanie transakcji zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5 licząc od nabycia, oraz wobec nieprzeznaczenia całej uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego kwoty na zakup kolejnego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, pozwany z mocy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami był zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jednakże pomimo żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty tego nie uczynił, mimo, że wskutek prowadzonych sporów co do zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty, uznał w części roszczenie.

W odpowiedzi na pozew, J. T. (1) wniósł o oddalenie roszczenia o zwrot bonifikaty w części proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu mieszkalnego w P. i przeznaczonej na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym w miejscowości M. i rozłożenie pozostałej do zapłaty kwoty na raty, oddalenie żądania zasądzenia odsetek od dnia 8 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia 01.01.2016r do dnia zapłaty oraz oddalenie żądania zapłaty kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazywał, iż istotnie mieszkanie w P. nabył z bonifikatą w wysokości 90% ceny lokalu, tj. w wysokości 56.214,00 zł, po czym sprzedał je 5 grudnia 2012 r. za cenę 80.000,00 zł. Niezwłocznie jednak, bo już w dniu 21 grudnia 2012 r., umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusz L. M. w G. nabył udział w 1/2 we współwłasności lokalu mieszkalnego położonego we wsi M. (...) /2 za cenę 40.000,00 zł. Opłacił ponadto koszty sporządzenia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych i wpisu sądowego w łącznej wysokości 2.275,14 zł., a pozostałą część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przeznaczył na remont i wyposażenie mieszkania, w który aktualnie zamieszkuje. Zarzucał również, że podczas sporządzania aktu notarialnego zakupu mieszkania od Gminy nie został w sposób właściwy poinformowany o warunkach udzielenia mu bonifikaty i skutkach sprzedaży lokalu z naruszeniem terminów i warunków przewidzianych w ustawie oraz, że powódka żąda naliczenia odsetek oraz waloryzacji bonifikaty za cały okres od dnia 8 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, co stanowi nadużycie prawa podmiotowego i jest wbrew zasadom współżycia społecznego, zważywszy, że od sierpnia 2014 roku nie odpowiedziała na jego pismo z propozycją zawarcia ugody i wcześniej nie podjęła żadnych dalszych kroków w celu rozstrzygnięcia sporu.

W piśmie procesowym, które do tut. Sądu wpłynęło w dniu 06.03.2019 roku powód podtrzymał w całości dotychczasowe stanowisko w sprawie, dodając, że to na pozwanym ciążył obowiązek zapoznania się z treścią przepisu art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na rozprawie w dniu 25 marca 2019 roku pozwany podtrzymał swoje stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 września 2011 roku J. T. (1) zawarł z Gminą P. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu. Na mocy tej umowy strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się na drugim piętrze budynku położonego w P. przy ulicy (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 38,04 m<sup>2</sup>, do którego pomieszczeniem przynależnym jest piwnica

numer 8 o powierzchni 2,73 m<sup>2</sup> i związany z nim udział we wszelkich częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu lub dotychczasowego właściciela i we własności gruntu objęte księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w T. G., wynoszący (...) części, a następnie Gmina P. sprzedała w/w lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz ze związanym z tym lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku i własności gruntu J. T. (1).

Ustalona w umowie z dnia 13 września 2011 roku cena lokalu w kwocie 6.246,00 zł została obliczona zgodnie z uchwałą Rady Miasta P., po zastosowaniu 90% bonifikaty dla najemców, naliczanej od wartości lokalu, tj. od kwoty 57.070,00 zł i ceny udziału w własności gruntu, tj. 5.390,00 zł, która wyniosła 56.214,00 zł.

W § 6 umowy J. T. (1) został pouczone o treści art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Dowód: okoliczności bezsporne, potwierdzone aktem notarialnym k. 8-10, rzutami k. 11-12, protokołem uzgodnień k. 14-15 oraz zeznaniami pozwanego k. 87

J. T. (1) mieszkanie przy ulicy (...)/II/18 w P. zdecydował się sprzedać, gdyż mieszkał sam, pobierał jedynie świadczenie rentowe i chorował, a ponadto chciał ułożyć sobie życie, a jego konkubina Z. S. mieszkała na wsi i nie chciała się przeprowadzać.

Dowód: zeznania Z. S. k. 87, zeznania pozwanego k. 87, pismo o odstąpieniu k. 24-25, pismo ZUS k. 34, orzeczenie o niepełnosprawności k. 81

W dniu 5 grudnia 2012 roku J. T. (1) zawarł z D. S. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...)/II/18 w P. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu za kwotę 80.000,00 zł. Nabywca lokalu D. S. nie należał do kręgu osób bliskich J. T. (1) w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: okoliczność bezsporna, potwierdzona aktem notarialnym k. 16 i pismem z 04.03.2013 r. z (...) k. 20.

J. T. (1) zbywając lokal wiedział, że zobowiązany będzie do zwrotu bonifikaty.

Dowód: przesłuchanie pozwanego w charakterze strony k. 87.

W dniu 21 grudnia 2012 roku J. T. (1) nabył od Z. S. udział wynoszący 1/1 części w lokalu mieszkalnym nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, położony w miejscowości M. nr 18, objęty księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez S. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych za cenę 40.000,00 złotych. J. T. (2) poniósł koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty opłaty podatku od czynności cywilnoprawnych i wpisu sądowego w łącznej wysokości 2.275,14 zł.

Dowód: okoliczności bezsporne, potwierdzone aktem notarialnym k. 31-32, faktura k. 33, zeznania Z. S. k. 87, zeznania pozwanego k. 87

Część kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...)/II/18 w P. J. T. (1) przeznaczył na sfinansowanie remontu i wyposażenia lokalu w miejscowości (...)/2. J. T. (1) zakupił kuchnię węglową za kwotę 1.879,00 zł, materiały budowlane za kwotę 5.390,65 zł, panele i okna za kwotę 3.540,00 zł, wkładki i zamek za kwotę 91,56 zł, zaprawę tynkarską za kwotę 15,56 zł, roboty budowlane w zakresie remontu mieszkania za kwotę 20.458,33 zł, roboty budowlane w zakresie ocieplenia budynku za kwotę 10.000,00 zł.

Dowód: zeznania Z. S. k. 87, zeznania pozwanego k. 87, faktury k. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, zestawienie k. 82

Pismami z dnia 12 grudnia 2012 r. i 9 stycznia 2013 r. pozwany został wezwany do złożenia oświadczenia czy nabywca lokalu położonego w P. przy ul. (...)/III/8, tj. Pan D. S. jest osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pisma te zawierały również informację o treści przepisów art. 68 ust. 2 i 2a ww. ustawy. Pisma te pozostały jednak bez odpowiedzi.

W związku z nieprzedłożeniem stosownych informacji, pismem z dnia 4 marca 2013 r. pozwany ponownie został wezwany, aby w terminie 14 dni od doręczenia pisma złożył oświadczenie co do osoby nabywcy, pod rygorem uznania, iż nie jest on osobą bliską. Również to pismo, pomimo doręczenia, pozostało bez odpowiedzi.

Dowód: pismo z 12.12.2012 r. z (...) k. 18, pismo z 9.01.2013 r. z (...) k. 19, pismo z 04.03.2013 r. z (...) k. 20

Wobec powyższego, pismem z dnia 29 maja 2013 r. pozwany został pouczone o treści obowiązujących przepisów w zakresie sprzedaży nieruchomości przy zakupie której uzyskał bonifikatę, przed upływem 5 lat nabywcy, który nie jest osobą bliską oraz pouczone o obowiązku przedstawienia dokumentów potwierdzających, iż w okresie 12 miesięcy od zbycia nieruchomości cała kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości została przeznaczona na cele mieszkaniowe. Jednakże i to pismo pozostało bez odpowiedzi.

Dowód: pismo z 29 maja 2013 r. z (...) k. 21

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. Prezydent Miasta P. wystąpił do J. T. (1) z żądaniem zwrotu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania udzielonej przy zakupie lokalu położonego w P. przy ul. (...)/III/8 zwaloryzowanej bonifikaty, tj. kwoty 58.659,18 zł. Przyczyną wezwania było zbycie ww. lokalu przed upływem pięcioletniego terminu od dnia nabycia lokalu na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 8 stycznia 2014 r.

Dowód: pismo z 07.01.2014 r. k. 22-2329 maja 2013 r. z (...) k. 21

J. T. (1) pismem z dnia 10 stycznia 2014 r. wystąpił do Prezydenta Miasta P. z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Uzasadniając swój wniosek wskazał, że całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...)/III/8 przeznaczył na cele mieszkaniowe. Na dowód tego do ww. pisma dołączył umowę sprzedaży z dnia 5 grudnia 2012 r. - akt notarialny Rep. A (...), umowę sprzedaży z dnia 21 grudnia 2012 r. - akt notarialny 8060/2012, fakturę VAT nr (...) stanowiących zestawienie kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego oraz faktury dokumentujące nakłady poczynione przez pozwanego na remont zakupionego lokalu w miejscowości M..

Dowód: wniosek o odstąpienie k. 24-25 wraz z aktami notarialnymi k. 26-28, 29-30 i 31-32, faktura VAT Nr (...), pismo ZUS k. 34 faktury k. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

Gmina P. odmówiła odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez J. T. (1) z uwagi na niespełnienie przez pozwanego ustawowego obowiązku wynikającego z treści art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. a to wobec faktu, iż kwota w wysokości 80.000,00 zł. pochodząca ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie została przez pozwanego w całości przeznaczona na nabycie innego lokalu.

Dowód: pismo z 03.02.2014 r. z (...) k. 44-45

W kolejnych pismach, J. T. (1), powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r sygn. akt III CZP 87/11 w której stwierdzono, stał na stanowisku, że winien on zachować prawo do bonifikaty w takiej części w jakiej pozostaje cena nowego lokalu do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu nabytego od gminy i uznał roszczenie o zwrot części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia a nieprzeznaczonej na nabycie aktualnie użytkowanego lokalu (cena nabycia wraz z kosztami sporządzenia aktu notarialnego).

Gmina P. stała jednak na stanowisku, iż pozwany winien zwrócić zwaloryzowaną kwotę udzielonej bonifikaty w całości i w dniu 28.07.2014 r. wystawiła wezwanie nr (...) na kwotę 62.231,77 zł, w odpowiedzi na które pozwany oświadczył, że podtrzymuje swoje stanowisko w przedmiocie zwrotu udzielonej mu przy zakupie mieszkania bonifikaty, uznając

roszczenie o zwrot części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia a nieprzeznaczonej na nabycie aktualnie użytkowanego lokalu i jest gotów przystąpić do rozmów na temat warunków spłaty tego zobowiązania. Wnosił jednocześnie o ponowną analizę sprawy i podjęcie działań w kierunku jej polubownego załatwienia.

Dowód: pismo z 14.02.2014 r. k. 46-47, pismo z 24.03.2014 r. k. 52, pismo z 20.05.2014 r. k. 54, pismo z 27.02.2014 z (...) k. 51, pismo z 12.05.2014 r z (...) k. 53, pismo z 08.08.2014 r. k. 55, wezwanie nr (...) z (...) k. 56

J. T. (1) ma 67 lat, jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Utrzymuje się z emerytury w kwocie 3.200,00 zł

Dowód: zeznania pozwanego k. 87, orzeczenie o niepełnosprawności k. 81

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie twierdzeń powódki o faktach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, które zostały przyznane w toku postępowania przez pozwanego, a także na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd oparł się w części na dowodach w postaci dokumentów złożonych do akt sprawy, zeznaniach świadka Z. S. oraz zeznaniach pozwanego J. T. (1). Dowodom w postaci dokumentów, z których przeprowadzono dowód Sąd dał wiarę, nie nasuwały one bowiem zastrzeżeń i nie były kwestionowane przez strony, dlatego też w ocenie Sądu należało uznać je za w pełni wiarygodne. Ponadto przedstawione dokumenty w pełni potwierdzały bezsporną część stanu faktycznego w sprawie.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadka Z. S., które były spójne i nie budziły zastrzeżeń, a nadto znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Świadek ten opisywała okoliczności sprzedaży mieszkania J. T. (1) oraz zakres remontów tam dokonanych oraz sposób ich finansowania. Sąd miał na względzie także zeznania pozwanego J. T. (1), które w zakresie potwierdzonym zgromadzonymi w sprawie dokumentami oraz w odniesieniu do sytuacji majątkowej i życiowej pozwanego były spójne, nie budziły wątpliwości w świetle zasad logiki, wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Z teź przyczyny Sąd uznał je w przeważającej mierze za wiarygodny i miarodajny środek dowodowy. Tak samo Sąd ocenił dowód z przesłuchania pozwanego w charakterze strony.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż bezspornym w sprawie było, że w dniu 13.09.2011 r. J. T. (1) zawarł z Gminą P. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu. Niewątpliwie strony tej umowy ustanowiły odrębną własność lokalu położonego w P. przy ulicy (...), a następnie Gmina P. sprzedała ww. lokal J. T. (1) wraz udziałem w częściach wspólnych budynku i własności gruntu. Wątpliwości Sądu ani stron nie budziło to, że ustalona w umowie z dnia 13 września 2011 roku cena lokalu w kwocie 6.246,00 zł została obliczona zgodnie z uchwałą Rady Miasta P., po zastosowaniu 90% bonifikaty dla najemców, naliczanej od wartości lokalu, tj. od kwoty 57.070,00 zł i ceny udziału w własności gruntu, tj. 5.390,00 zł, która wyniosła 56.214,00 zł. oraz to, że w § 6 umowy J. T. (1) został pouczony o treści art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sporu nie budziło nadto zawarcie w dniu 5 grudnia 2012 roku przez J. T. (1) z D. S. – osobą nie należącą do kręgu osób bliskich zbywcy - umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...)/II/18 w P. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu za kwotę 80.000,00 zł. Wreszcie niespornym był fakt nabycia w dniu 21 grudnia 2012 roku przez J. T. (1) lokalu mieszkalnego (...) wraz z prawami z nim związanymi, położony w miejscowości M. nr 18, za kwotę 41.375,00 zł, który pozwany wyremontował oraz wysokość udzielonej bonifikaty w kwocie 58.659,18 zł.

Okolicznością wymagającą ustalenia w sprawie było czy powód miał prawo domagać się zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty przy sprzedaży wyżej opisanego lokalu mieszkalnego, czy podczas sporządzania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania od Gminy, J. T. (1) został w sposób właściwy poinformowany o warunkach udzielenia mu

bonifikaty i skutkach sprzedaży lokalu z naruszeniem terminów i warunków przewidzianych w ustawie, wysokość roszczenia została przez powoda prawidłowo obliczona, czy przeznaczenie wydatków poniesionych przez pozwanego na remont oraz przystosowanie zakupionego przez niego lokalu do zamieszkania spełnia ustawowe kryterium przeznaczenia na cele mieszkaniowe oraz czy zachodzi zgodność żądania z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 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. Zgodnie z art. 68 ust. 2a. pkt. 5 u.g.n. przepisu ust. 2 nie stosuje się 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.

Od jednoznacznego sensu przepisu ustalonego za pomocą dyrektyw językowych wolno odstąpić wyjątkowo tylko wtedy gdy przemawiają za tym szczególnie ważne racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne. Może to mieć miejsce w sytuacji, w której językowe znaczenie przepisu prowadziłby do rażąco niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub do oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 kwietnia 2018 r. I ACa 1265/17, lex nr LEX nr 2549669).

Wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty następuje wyłącznie wtedy gdy kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą w określonym czasie zostanie przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przepis w tym względzie jest jednoznaczny, mówi tylko o nabyciu lokalu mieszkalnego i nie daje podstaw do przyjęcia, że obejmuje także wydatki na inne cele mieszkaniowe jak np. na remonty czy spłatę kredytu choćby pobranego na zakup lokalu. Tylko przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na nabycie innego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 kwietnia 2018 r. I ACa 1265/17, lex nr LEX nr 2549669).

W niniejszej sprawie J. T. (1) nabył od powódki lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) / II/8 z bonifikatą od ceny sprzedaży, sprzedał następnie ww. lokal mieszkalny D. S. za kwotę 80.000,00 zł., a w dniu 21 grudnia 2012 r. nabył udział wynoszący 1/2 części lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) / 2 za kwotę 40.000,00 zł. Nie budzi wątpliwości Sądu, że J. T. (1) zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości i nabył udział na cele mieszkaniowe.

Wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego, stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie nie dawał podstaw do odstąpienia od zwrotu bonifikaty w całości. Pozwany nie był w stanie wyjaśnić motywów swoich działań. W istocie rzeczy cała argumentacja pozwanego w tym zakresie wskazywała na sprzeczność dochodzonego roszczenia z przewidzianymi w art. 5 k.c. klauzulami nadużycia prawa podmiotowego. Dokonując ww. oceny należy przede wszystkim mieć na względzie cel, dla którego gmina sprzedaje lokale z własnego zasobu z udzieleniem ich nabywcom tak znacznej bonifikaty. Otóż jednym z zadań gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Stworzenie dotychczasowym najemcom możliwości nabycia zajmowanych przez nich lokali za cenę stanowiącą niewielką tylko część ich rynkowej wartości w istocie zmierza do realizacji tego zadania, pozwala na stabilizację sytuacji mieszkaniowej dotychczasowych najemców. Nabycie lokalu z bonifikatą ma więc prowadzić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Konsekwencją jest wprowadzenie regulacji mających na celu zapobieżenie wykupowi lokali od gminy z bonifikatą, a następnie ich zbywaniu za rynkową cenę. Takie działanie jest uzasadnione tylko wówczas gdy środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone są na zakup innego lokalu mieszkalnego, cały czas bowiem należy pamiętać, że sprzedaż z bonifikatą ma ułatwić mieszkańcom gminy stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabycie lokali od gminy ze znaczną bonifikatą, w żadnym razie nie może służyć bogaceniu się kosztem gminy.

Sąd miał na względzie, że mieszkanie w P. było w dobrym stanie, ponadto za uzyskane środki pozwany mógł kupić lokal o podobnym standardzie w G.. Pozwany również miał świadomość konieczności zwrotu bonifikaty w całości, co przyznał podczas przesłuchania w charakterze strony. Pozwany nie wykazał zatem, by zwrot bonifikaty doprowadził do niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub do oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi. Sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą, a następnie niewykorzystanie uzyskanych środków w całości na zakup innego lokalu w istocie, niezależnie od intencji jakimi kierował się pozwany, doprowadziło do jego wzbogacenia, skoro uzyskane ze sprzedaży pieniądze posłużyły np. do remontu innego mieszkania i zakupu jego wyposażenia, co pozostaje w sprzeczności z celem dla jakiego bonifikata została udzielona.

W orzecznictwie Sądów powszechnie przyjmuje się, że wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą na remont innego lokalu nie daje podstaw od odstąpienia od zwrotu bonifikaty. Należy wskazać, że na bonifikatę składają się środki publiczne i w tym zakresie beneficjent nie ma swobody w dysponowaniu nimi. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami musi być wykładany ściśle. W uchwale z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie III CZP 4/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Za ścisłą wykładnią przemawia ponadto konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do bogacenia się na odsprzedaży lokali nabytych z bonifikatą. Stworzenie możliwości nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu nabywanie przez obywateli własnego mieszkania i jest wyrazem realizacji polityki Państwa. Brak jest więc powodów do rozszerzania, bez wyraźniej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie. Ustawodawca nie wprowadził zakazu sprzedaży tak nabytego lokalu, ale nie jest uzasadnione przyjęcie, że zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych. Zatem przeznaczenie części kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu na remont nowozakupionego lokalu nie uzasadnia zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany wskazał, że wydatkował na remont lokalu w M. środki przewyższające uzyskane ze sprzedaży w P. środki w kwocie 41.375,00 zł. Takie postępowanie pozwanego nie było racjonalne. Zakupiony w M. lokal wymagał kompleksowego remontu i znacznych nakładów. Lokal zbyty przez pozwanego w pełni nadawał się do zamieszkania. Nie zachodzi zatem sprzeczność żądania zwrotu bonifikaty z zasadami słuszności.

Literalna wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., będącego wyjątkiem od zasady, iż nabytego od gminy lokalu nie można zbyć wcześniej niż przed upływem pięciu lat od jego nabycia, prowadziłyby zatem do wniosku, że pozwany obowiązany był zwrócić całą kwotę uzyskanej bonifikaty. Wykładnia taka - jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11, OSNC 2012/7-8/84) - prowadzi jednak do konsekwencji, które pozostają w sprzeczności z celem, jaki ma realizować art. 68 u.g.n., urzeczywistniający zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji.

W orzecznictwie przyjmuje się, że nabycie udziału na cele mieszkaniowe czyni zadość regulacji normy z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 listopada 2013 r. I ACa 777/13, Lex nr 1400282). Powyższa teza nie jest przyjmowana jednoznacznie w doktrynie ze wskazaniem na objęcie hipotecznością ww. normy również sytuacji nabycia udziału w nieruchomości. Podkreślić należy jednak, że akcent i ratio legis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami położony został na wykorzystanie środków z bonifikaty na nabycie lokalu na cele mieszkaniowe. Ustawa nie wskazuje przy tym na sposób i zakres nabycia prawa własności.

Zasadniczy cel pomocy publicznej udzielanej najemcy w ramach ustawy o gospodarce nieruchomościami to zapewnienie mu własnego lokalu a realizacja tego celu prowadzi przede wszystkim do tego, że najemca, a następnie właściciel lokalu może zbyć go na rynku, dostosowując zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości i oczekiwań. Ustawodawca dostrzegł to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć i dlatego od 2007 r. umożliwił mu realizację tego uprawnienia w stosunkowo krótkim czasie (jednego roku) od chwili jego nabycia. Jednocześnie, aby

środki pomocy publicznej były dalej wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe, pozwolił na zachowanie bonifikaty, gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Trafnie też zauważa Sąd Najwyższy, że zgodnie z literalną wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., cena nabycia nowego lokalu z zachowaniem prawa do zatrzymania bonifikaty musiałyby zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, co oznaczałoby konieczność poszukiwania lokalu, którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego od gminy a w konsekwencji taka interpretacja zmuszałaby nabywcę lokalu od gminy do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu i wskazywania ceny równej wysokości środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, co nie jest celem ustawy o gospodarce nieruchomościami, która nie może zachęcać do działań niezgodnych z prawem. Sąd w niniejszym składzie podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wymienionej uchwale, że rozwiązaniem, które zapewnia realizację celu ustawy oraz pozwala na racjonalne zachowanie nabywcy, jest uznanie, że nabywca zachowuje prawo do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej pozostaje cena zapłacona za nowy lokal lub nieruchomość do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Sąd na gruncie niniejszej sprawy uznał, że nabywając udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  części lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) /2 za kwotę 40.000,00 zł pozwany uczynił to na cele mieszkaniowe i w tym zakresie środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania objętego bonifikatą zostały spożytkowane zgodnie z celami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za nieuzasadnione i jednocześnie nieobjęte hipotezą normy art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Sąd uznał spożytkowanie pozostałej części na zakup wyposażenia i remont mieszkania w miejscowości (...) /2. Oznacza to, że pozwany zachował prawo do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej wysokość środków przeznaczonych na nabycie udziału w nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe pozostaje do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, tj. w 50% z 80.000 zł. (40.000 zł: 80.000 zł. = 50%). Innymi słowy pozwany zgodnie z art. 68 ust. 2 i ust. 2a pkt 5 u.g.n. obowiązany jest zwrócić powódce kwotę równą części udzielonej bonifikaty (po jej waloryzacji) w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia a nieprzeznaczonej na nabycie nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkalne. Udzielona pozwanemu przy nabyciu lokalu bonifikata wynosi - po jej zwaloryzowaniu – 58.659,18 zł, co było w sprawie bezsporne. Pozwany zobowiązany jest zatem zwrócić powódce 50% tej kwoty tj. 29.329,59 zł. Reasumując, Sąd uznał za zasadne żądanie Gminy P. sformułowane w pozwie i zasądził na jej rzecz kwotę 29.329,59 zł, równej połowy zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi.

Strona powodowa zgłosiła żądanie dotyczące odsetek, które znajduje swoje uzasadnienie w art. 481 § 1 k.c., stanowiącym, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Użyte w art. 481 § 1 k.c. pojęcie „opóźnienia” w zapłacie sumy dłużnej wiąże się z terminem spełnienia świadczenia: dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne. Treść powołanego przepisu przesądza o tym, że odsetki są płatne z chwilą bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia głównego określanego stosownie do art. 455 k.c. Zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (lub jej części) ma niewątpliwie charakter bezterminowy (termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania) zatem po myśli art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, co zresztą znajduje potwierdzenie w treści art. 68 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. zgodnie z którym „Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”. W konsekwencji przyjąć należy, że pozwany pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia od wezwania przez powódkę do jego spełnienia i od tego momentu powódka ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Termin spełnienia świadczenia w niniejszej sprawie wynosił 30 dni. Pismem z 7 stycznia 2014 pozwany został wezwany do zapłaty. Tym samym zasadne jest żądanie odsetek ustawowych od 8 lutego 2014 roku z tym zastrzeżeniem, że zwrotowi podlegała kwota 29.329,59 zł i odsetki od niej naliczone. Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia wadliwości działania wierzyciela pozwalających na uznanie domagania się odsetek od ww. daty za sprzeczne z art. 5 k.c.

O kosztach procesu orzeczono po art. 102 k.p.c. Sąd miał na względzie charakter sprawy, postawę pozwanego, jego sytuację majątkową i osobistą. Pozwany jest osobą starszą, schorowaną i niepełnosprawną. Żądanie objęte sporem w niniejszej sprawie budzi liczne kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie, a zatem wymagało rozstrzygnięcia przez Sąd.

sygn. akt I C 81/19

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. Odnotować,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem,
3. K.. 14 dni

G., dnia 19 kwietnia 2019 roku