

Sygnatura akt I C 2127/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant:Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. P. i K. P.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 2127/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa –Gmina W. - domagała się w pozwie zasądzenia solidarnie od pozwanych J. P. i K. P. na rzecz strony powodowej kwoty 227.173,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24.04.2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania podano, że umową sprzedaży i użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 22.02.2008 r. przed notariuszem B. R., pozwani jako najemcy lokalu mieszkalnego nabyli od strony powodowej samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 88,69 m kw. Dla wyżej opisanego lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...). Strona powodowa stosownie do postanowień obowiązującej uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 27.02.1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W., udzieliła pozwany przy sprzedaży wyżej opisanego lokalu mieszkalnego bonifikaty w wysokości 90 % ceny lokalu. Cena przedmiotowego lokalu została ustalona wg zasad wynikających z przepisów obowiązującej w tym zakresie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wynosiła 420.000 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 % udzielonej na podstawie wyżej przywołanej uchwały Rady Miejskiej W., uiszczona przez pozwanych wynosiła 42.500 zł. Wysokość udzielonej przez stronę powodową bonifikaty zamknęła się kwotą 378.000 zł. W par. 8 opisanej wyżej umowy sprzedaży zastrzeżony został warunek, iż w przypadku: "jeżeli nabywcy lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat zbudują lokal lub wykorzystają go na inne cele niż mieszkalne są zobowiązani do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji; zwrot następuje na żądanie Gminy". Powyższy warunek, ujęty jako jedno z postanowień umowy sprzedaży wynika wprost z przepisów powszechnie obowiązującego prawa – przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w którym ustawodawca przewidział, iż 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. Pozwani umową sprzedaży zawartą w dniu 5.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) przed notariuszem J. S. sprzedali przedmiotowy lokal E. C. za kwotę 420.000 zł. Następnie pozwani umową zawartą w dniu 23.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w kancelarii notarialnej w L. notariusz J. D., nabyli spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wynosiła

222.000 zł. Wreszcie pozwani umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 5.01.2011 r. przed notariuszem E. N. nabyli kolejny lokal mieszkalny – nr (...)położony w S. przy ul. (...), o pow. 46,9 m kw., za cenę 180.000 zł.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego i prawnego, Prezydent W. wydał w dniu 6.03.2015 r. zarządzenie w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego w związku z jego zbyciem przed upływem 5 lat. Zarządzeniem tym Prezydent W. postanowił o wystąpieniu do pozwanych z żądaniem zwrotu bonifikaty w części nie przeznaczonej na nabycie lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), przeznaczonego na cele mieszkalne pozwanych. Prezydent uznał tym samym, iż pozwani mają prawo do zachowania kwoty bonifikaty w takiej części w jakiej zapłacili za nowy lokal czyli 180.000 zł (plus koszty nabycia lokalu –tj. 4.776,62 zł) z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy czyli 420.000 zł. Zwrotowi na rzecz powoda podlegała zatem, w ocenie Gminy, kwota w wysokości 211.717,80 zł zwaloryzowana o comiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, tj. kwota 227.173,20 zł. Pismem z 16.03.2015 r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnej solidarnej zapłaty kwoty 227.173,20 zł, wyznaczając w tym celu 30 dniowy termin od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Jednocześnie powód uprzedził, iż w razie bezskutecznego upływu terminu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, a od nieuiszczonej kwoty zostaną naliczone odsetki ustawowe liczone od dnia następnego po upływie terminu zapłaty liczonego od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Pomimo tego strona pozwana należności nie uiściła.

Pozwani pismem z dnia 2.04.2015 r. skierowanym do powoda zatytułowanym „odwołanie” odpowiedzieli na wezwanie powoda wskazując, że w ich ocenie żądanie zwrotu bonifikaty jest bezzasadne. W piśmie tym pozwani przyznali, iż nabyli dwa lokale mieszkalne:

-lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...), został nabyty w celu zrealizowania potrzeb mieszkaniowych syna pozwanych M. P.,

-lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) w celu zrealizowania „naszych potrzeb mieszkaniowych”.

Z kolei pismem z dnia 29.06.2015 r. pozwani zwrócili się „o podjęcie stosownej decyzji wyrażającej zgodę na zwolnienie nas z obowiązku zwrotu kwoty 227.173 zł z tytułu bonifikaty udzielonej nam przez Gminę W.”. Pismem z dnia 13.07.2015 r. powód wyjaśnił pozwanym przyczynę uznania braku przesłanek zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty w części nie przeznaczonej na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego centrum życiowe pozwanych, tj. za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...).

W tym stanie rzeczy powód podnosił co następuje.

Stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. jeżeli nabywca przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbył lokal mieszkalny nabyty z bonifikatą, zobowiązany jest na żądanie właściwego organu, do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Jednocześnie w ustępie 2a pkt 5 art. 68 u.g.n. przewidziane zostało wyłączenie tego obowiązku, a to pod warunkiem nabycia za środki uzyskane ze sprzedaży innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Nie ulegało wątpliwości, zdaniem strony powodowej, że pozwani zbyli lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia od powoda, oraz, że za środki uzyskane za sprzedaży nabyli więcej niż jeden lokal mieszkalny. Jeden z lokali został nabyty w celu zrealizowania potrzeb mieszkaniowych syna pozwanych. Drugi z lokali został nabyty z przeznaczeniem na realizację potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.02.2015 r. (IV CSK 265/14) przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Przenosząc powyższe na

grunt niniejszej sprawy powód zauważył, iż w przepisie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ustawodawca użył sformułowania „nabycie innego lokalu mieszkalnego albo innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkalne” w liczbie pojedynczej. Zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przewidziane w art. 68 ust. 2 u.g.n. służy temu samemu celowi co jej udzielenie, a więc zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy. W niniejszej sprawie pozwani za cenę uzyskaną ze sprzedaży lokalu nabytego od powoda z bonifikatą nabyli dwa lokale. Powód, jak już wyżej wskazano, uznał, że pozwani mają prawo do zachowania bonifikaty w części w jakiej zapłacili za lokal nabyty celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Wobec tego do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji, doszło jedynie w części i powód domagał się zwrotu pozostałej części bonifikaty po jej waloryzacji to jest kwoty w wysokości 227.173,20 zł. Powód podkreślał, iż poddanie w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością zostało zastosowane ze względu na zastosowane upusty cenowe. Roszczenie o zwrot bonifikaty ma stanowić sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznacza uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. P. i K. P. wnieśli o odrzucenie pozwu ewentualnie o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani zasadniczo przyznali okoliczności faktyczne przedstawione w pozwie, jednocześnie jednak stwierdzili, że w sytuacji pozwanych żądanie zwrotu części bonifikaty jest bezpodstawne, bowiem nie było żadnych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...), które przeznaczyliby na zakup innego lokalu aniżeli mieszkaniowy, gdyż oba zakupione przez pozwanych lokale zaspokajały ich i ich syna potrzeby mieszkaniowe. Pozwani nie nabyli za część środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania lokalu użytkowego, ani też nie nabyli dla innej osoby niż enumeratywnie wskazane ustawą oraz umową jako osoby bliskie – lokalu mieszkalnego. Pozwani nabyli bowiem jedno mieszkanie dla siebie a drugie dla swojego syna- który to zgodnie z ustawą przywołaną w pozwie, jest wymieniony w kręgu osób bliskich.

Pozwani podkreślili także, iż w dniu spisywania aktu notarialnego umowy sprzedaży i użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., który pozwani nabyli od Gminy W., zarówno przedstawiciel Gminy - A. R. jak i sporządzająca umowę notariusz - B. R. zgodnie twierdziły, że pozwani po nabyciu na preferencyjnych warunkach od gminy zajmowanego dotychczas przez nich lokalu mieszkalnego będą mogli go zbyć i nabyć dwa oddzielne mieszkania – jedno dla siebie i drugie dla syna- bez konieczności zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, pod warunkiem, co zostało zapisane w par. 8 owej umowy, iż nabycie obu lokali mieszkalnych nastąpi w ciągu 12 miesięcy od daty zbycia nieruchomości przy ul. (...) oraz pod warunkiem, że wartość nabytych obu mieszkań wynosić będzie mniej niż cena jaką uzyskają ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...). Pozwani podkreślili, że z nabyciem obu mieszkań nie wiązała się dla nich jakakolwiek korzyść finansowa, a co więcej pozwani aby nabyć lokal mieszkalny zmuszeni byli, nie mając wystarczającej ilości pieniędzy zaciągnąć pożyczkę bankową. Nigdy też pozwani nie zamierzali mieszkaniem w celach zarobkowych handlować, a oba lokale mieszkalne wykorzystywane były- i z takim zamiarem były nabyte- na cele mieszkalne dla pozwanych i dla ich syna – jako osoby bliskiej.

Pozwani wskazali wreszcie na orzeczenia Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w których przyjęto prymat wykładni celowościowej, funkcjonalnej nad językową na gruncie interpretacji przepisu art. 68 u.o.g.n. W przywołanych orzeczeniach Sądy stwierdzały, że nawet nabycie kilku lokali w zamian za lokal uzyskany z bonifikatą będzie spełniało warunki przewidziane w ust. 2a art. 68 pkt 5 ustawy, jeżeli każdy z tych lokali będzie przeznaczony lub wykorzystywany na cele mieszkaniowe uprawnionego i jego bliskich.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. P. i K. P. od początku lat 70-tych zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) we W. jako jego najemcy. Wraz z pozwanymi w lokalu tym mieszkała dwójka ich dzieci, w tym syn M. P..

(dowód: przesłuchanie pozwanych, k. 59-60)

Umową sprzedaży i użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 22.02.2008 r. przed notariuszem B. R., J. P. i K. P. jako najemcy lokalu mieszkalnego nabyli od Gminy W. samodzielny lokal

mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 88,69 m kw. Dla wyżej opisanego lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...). Strona powodowa stosownie do postanowień obowiązującej uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 27.02.1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W., udzieliła pozwany przy sprzedaży wyżej opisanego lokalu mieszkalnego bonifikaty w wysokości 90 % ceny lokalu. Cena przedmiotowego lokalu została ustalona wg zasad wynikających z przepisów obowiązującej w tym zakresie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wynosiła 420.000 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 % udzielonej na podstawie wyżej przywołanej uchwały Rady Miejskiej W., uiszczona przez pozwanych wynosiła 42.500 zł. Wysokość udzielonej przez stronę powodową bonifikaty zamknęła się kwotą 378.000 zł. W par. 8 opisanej wyżej umowy sprzedaży zastrzeżony został warunek, iż w przypadku: "jeżeli nabywcy lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat zbędą lokal lub wykorzystają go na inne cele niż mieszkalne są zobowiązani do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji; zwrot następuje na żądanie Gminy".

Następnie pozwani umową sprzedaży zawartą w dniu 5.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) przed notariuszem J. S. sprzedali przedmiotowy lokal E. C. za kwotę 420.000 zł. W chwili zbycia tego lokalu wraz z pozwany zamieszkiwał ich syn M. P..

J. P. i K. P. umową zawartą w dniu 23.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w kancelarii notarialnej w L. notariusz J. D., nabyli spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wynosiła 222.000 zł. Lokal ten został następnie zbyty przez pozwanych w drodze darowizny na rzecz ich syna M. P. w celu zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych.

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 5.01.2011 r. przed notariuszem E. N. pozwani nabyli kolejny lokal mieszkalny – nr(...) położony w S. przy ul. (...), o pow. 46,9 m kw., za cenę 180.000 zł. Lokal ten został przez pozwanych zbyty w 2013 r. za kwotę 145.000 zł. J. i K. P. przeprowadzili się ponownie do W., w którym nabyli lokal mieszkalny położony przy ul. (...).

(dowód: umowy sprzedaży z dnia 22.02.2008 r., 5.08.2010 r., 23.08.2010 r., 5.01.2011 r., k.7-23, przesłuchanie pozwanych, k.59-60)

Prezydent W. po ustaleniu powyższych okoliczności wydał w dniu 6.03.2015 r. zarządzenie w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego w związku z jego zbyciem przed upływem 5 lat. Zarządzeniem tym Prezydent W. postanowił o wystąpieniu do pozwanych z żądaniem zwrotu bonifikaty w części nie przeznaczonej na nabycie lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), przeznaczonego na cele mieszkalne pozwanych. Prezydent uznał tym samym, iż pozwani mają prawo do zachowania kwoty bonifikaty w takiej części w jakiej zapłacili za nowy lokal czyli 180.000 zł (plus koszty nabycia lokalu –tj. 4.776,62 zł) z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy czyli 420.000 zł. Zwrotowi na rzecz powoda podlegała, w ocenie Gminy, kwota w wysokości 211.717,80 zł zwaloryzowana o comiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, tj. kwota 227.173,20 zł. Pismem z 16.03.2015 r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnej solidarnej zapłaty kwoty 227.173,20 zł, wyznaczając w tym celu 30 dniowy termin od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Jednocześnie powód uprzedził, iż w razie bezskutecznego upływu terminu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, a od nieuiszczonej kwoty zostaną naliczone odsetki ustawowe liczone od dnia następnego po upływie terminu zapłaty liczonego od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Mimo wezwania pozwani należności nie uiszcili.

Pozwani pismem z dnia 2.04.2015 r. skierowanym do powoda zatytułowanym „odwołanie” odpowiedzieli na wezwanie powoda wskazując, że w ich ocenie żądanie zwrotu bonifikaty jest bezzasadne. W piśmie tym pozwani przyznali, iż nabyli dwa lokale mieszkalne:

-lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...), został nabyty w celu zrealizowania potrzeb mieszkaniowych syna pozwanych M. P.,

-lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) w celu zrealizowania „naszych potrzeb mieszkaniowych”.

Z kolei pismem z dnia 29.06.2015 r. pozwani zwrócili się „o podjęcie stosownej decyzji wyrażającej zgodę na zwolnienie nas z obowiązku zwrotu kwoty 227.173 zł z tytułu bonifikaty udzielonej nam przez Gminę W.”. Pismem z dnia 13.07.2015 r. powód wyjaśnił pozwanym przyczynę uznania braku przesłanek zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty w części nie przeznaczonych na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego centrum życiowe pozwanych, tj. za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...).

(dowód: zarządzenie Prezydenta W. z dnia 6.03.2015 r., wezwanie z 16.03.2015 r., pisma pozwanych z 2.04.2015 r. i 29.06.2015 r., pismo Gminy W. z 13.07.2015 r., k.24-36)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Strona powodowa dochodząc od pozwanych kwoty określonej w pozwie jako podstawę prawną swego żądania przywołała przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jego treścią, jeżeli nabywca nieruchomości (który nabył tę nieruchomość korzystając z bonifikaty udzielonej w oparciu o normę zawartą w art. 68 ust. 1 cytowanej ustawy) 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.

Powodowa Gmina podnosiła, że umową sprzedaży i użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 22.02.2008 r. przed notariuszem B. R., J. P. i K. P. jako najemcy lokalu mieszkalnego nabyli od Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 88,69 m kw. Strona powodowa stosownie do postanowień obowiązującej uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 27.02.1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W., udzieliła pozwany przy sprzedaży wyżej opisanego lokalu mieszkalnego bonifikaty w wysokości 90 % ceny lokalu. Cena przedmiotowego lokalu została ustalona wg zasad wynikających z przepisów obowiązującej w tym zakresie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wynosiła 420.000 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 % udzielonej na podstawie wyżej przywołanej uchwały Rady Miejskiej W., uiszczona przez pozwanych wyniosła 42.500 zł. Wysokość udzielonej przez stronę powodową bonifikaty zamknęła się kwotą 378.000 zł.

Nieco ponad dwa i pół roku później pozwani umową sprzedaży zawartą w dniu 5.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) przed notariuszem J. S. sprzedali opisany wyżej lokal mieszkalny E. C. za kwotę 420.000 zł.

W ocenie Sądu ta ostatnia czynność prawna niewątpliwie musi być zakwalifikowana jako zdarzenie wskazane w art. 68 ust.2 u. o g.n. W przepisie tym bowiem ustawodawca powstanie sankcji w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty uzależnił od zaistnienia okoliczności faktycznej w postaci zbycia przez beneficjenta udzielonej bonifikaty lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat od jego nabycia. Pozwanym takiej bonifikaty udzielono (w kwocie 378.000 zł), zaś nabyty przez nich z bonifikatą lokal mieszkalny został sprzedany w połowie biegu pięcioletniego terminu „karencji” określonego w art. 68 ust. 2.

Z powyższych względów należało stwierdzić, że zaistnienie zasadniczych przesłanek powstania obowiązku zwrotu bonifikaty przez pozwanych nie mogło budzić wątpliwości.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa i twierdząc, że obowiązek zwrotu bonifikaty po ich stronie nie powstał powołali się jednak na przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u. o g.n. W myśl normy w nim zawartej, przepisu art. 68 ust. 2 ustawy nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie (m.in.) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwani słusznie podnieśli, w ocenie

Sądu, że środki, które pozyskali 5.08.2010 r. zbywając lokal nabyty z bonifikatą, wykorzystali w ciągu 12 miesięcy (5.08.2010 r. – 5.08.2011 r.) na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Najpierw bowiem J. P. i K. P. umową zawartą w dniu 23.08.2010 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w kancelarii notarialnej w L. notariusz J. D., nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wynosiła 222.000 zł. Następnie zaś umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 5.01.2011 r. przed notariuszem E. N. pozwani nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego – nr (...) położony w S. przy ul. (...), o pow. 46,9 m kw., za cenę 180.000 zł. Obie transakcje miały miejsce w okresie roku od zbycia lokalu nabytego od Gminy W., lokale były przedmiotem prawa własności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz sama cena zapłacona za lokale wyczerpywała uzyskaną bonifikatę (bonifikata -378.000 zł, cena nabycia lokali -402.000 zł).

O ile wyczerpanie przez pozwanych wyżej określonych przesłanek od których przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u. o g.n. uzależnia zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty (czas dokonania transakcji, kwota wydatkowana w kontekście wysokości bonifikaty, rodzaj praw nabytych w wyniku zawarcia umów sprzedaży) nie było przedmiotem sporu między stronami, o tyle rozbieżność powstała na tle interpretacji tegoż przepisu dotyczyła kwestii tego czy środki uzyskane ze sprzedaży winny być wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na zakup tylko jednego lokalu (tak powódka) czy także dwóch (stanowisko pozwanych).

Strona powodowa powoływała się na wykładnię językową analizowanego przepisu wskazując, że jest w nim mowa o nabyciu lokalu mieszkalnego w liczbie pojedynczej. Podpierając swoje stanowisko przywołała orzeczenie Sądu Najwyższego (IV CSK 265/14) w którym stwierdzono, że w sytuacji korzystania przez beneficjentów bonifikaty ze środków publicznych zachodzi konieczność ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.

Strona przeciwna z kolei cytowała orzeczenia sądów w których za kluczowe dla interpretacji normy zawartej w art. 68 ust.2a pkt 5 uznano zastosowanie reguł wykładni funkcjonalnej i przyjmowano punkt widzenia akceptowany przez pozwanych.

Odnosząc się do tego sporu należy zauważyć, że istotnie przy przyjęciu absolutnego prymatu wykładni językowej w analizowanym przypadku rację miałaby strona powodowa.

Sąd Najwyższy jednak w uchwale (7) z 25.04.2003 r. (III CZP8/03) stwierdził wprost: „wolno odstąpić od sensu językowego wykładni, mimo, że przepis jest jasny i oczywisty, gdy prowadzi to do rażąco niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, gdy przemawiają za tym szczególnie ważne racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne”.

Na tle analizowanych zapisów ustawy w tym kierunku (przyjęcia reguł funkcjonalnych wykładni- szczególnych dyrektyw funkcjonalnych w postaci reguł celowościowych-teleologicznych) podąża zarówno doktryna (por. komentarz LexisNexis 2012, Bieniek, Gdesz, do art. 68 u.o g.n., teza 27, gdzie wprost stwierdzono, że można nabyć kilka tańszych lokali i spełnić w ten sposób wymóg z pkt 5 art. 68 ust. 2a) jak i orzecznictwo (np. SN w uchwale w sprawie IV CSK 623/14 i w istocie także IV CSK 265/14).

Zdaniem Sądu celem ustawodawcy przyjmującego możliwość przyznania bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych było wsparcie dotychczasowych najemców poprzez umożliwienie im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o silniejsze prawa do rzeczy jak prawo własności czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Niewątpliwie ta intencja ustawodawcy rozciągała się nie tylko na samych najemców ale także ich osoby bliskie (teza, którą można budować zasadnie w oparciu o treść art. 68 ust. 2a pkt 1 u. o g.n.). Z ustalonego stanu faktycznego (w istocie bezspornego) wynika, że pozwani całość środków, które uzyskali dzięki bonifikacie zaangażowali w zakup lokali mieszkalnych, które miały zaspokoić ich osobiste potrzeby mieszkaniowe oraz syna, który zamieszkiwał wraz z nimi przez 40 lat w lokalu nabytym z bonifikatą. W ocenie więc Sądu środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego uzyskane

kosztem środków publicznych (jak wskazuje strona powodowa) zostały przeznaczone na cele zgodne z założeniami ustawodawcy- na realizację tylko i wyłącznie potrzeb mieszkaniowych beneficjentów bonifikaty i najbliższej im osoby.

W tej sytuacji trzymanie się reguł wykładni językowej prowadziłyby m.in. do irracjonalnych konsekwencji, w postaci takiej choćby, że pozytywnie (w kontekście sankcji o której mowa w ustawie) byłoby oceniane wspólne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez pozwanych i ich dorosłego planującego rozpoczęcie samodzielnego życia syna (w odpowiednio dużym mieszkaniu na które przeznaczone zostałyby wszystkie środki uzyskane ze zbycia lokalu) a inaczej w dwóch odrębnych, mniejszych lokalach (na które również przeznaczone zostałyby wszystkie środki uzyskane ze zbycia lokalu).

Sąd stanął więc na stanowisku, że działania pozwanych w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) znajdują usprawiedliwienie w funkcjonalnej wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u. o g.n. i dlatego też powództwo w całości oddalił.

Z. 1) odnotować uzasadnienie,

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej,

3) kal. 14 dni

W-w, 17.03.2016 r.