

**Sygn. akt I C 1646/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. R.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 101.915 zł (sto jeden tysięcy dziewięćset piętnaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 maja 2015 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że pozwana za zapłatę powyższej kwoty odpowiada solidarnie z W. R. od którego należność tę zasądzono nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w dniu 15 grudnia 2015 r. (pod sygn. akt I Nc 1322/15);

II nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej;

III przyznaje radcy prawnemu M. S. od Skarbu Państwa tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu kwotę 4.428 zł (w tym 828 zł równowartości podatku od towarów i usług).

**Sygn. akt I C 1646/16**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa - Gmina W. - domagała się w pozwie zasądzenia solidarnie od pozwanych J. R. i W. R. na swoją rzecz kwoty 101.915 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28.05.2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania podano, że w dniu 26.07.2005 r. pozwani zawarli z L. K. przedwstępną umowę sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)), w której zobowiązali się wykupić od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...), o pow. użytkowej 59,31 m kw. położony we W. przy ul. (...), a następnie sprzedać go L. K..

W dniu 2.11.2005 r. pozwani na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) nabyli ze środków z majątku wspólnego zabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,5078 ha, położoną w M.. Następnie w dniu 28.12.2005 r. powódka przeprowadziła z pozwanymi rokowania w celu doprecyzowania warunków umowy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Rokowania te doprowadziły do zawarcia 18.01.2006 r. umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Z treści protokołu rokowań, jak również umowy sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)) wynika, że cena nieruchomości lokalowej ustalona została w sposób zgodny z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej „ustawą”) i wynosiła 119.900 zł. Pozwanym została udzielona bonifikata z tytułu jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 85 %, powiększonej o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, którą to cenę po uwzględnieniu bonifikaty określono na kwotę 18.285 zł. W par. 3 protokołu rokowań z 28.12.2005 r., jak również w par. 4 umowy z dnia 18.01.2006 r. zastrzeżono warunek, który obowiązywał pozwanych, w przypadku zbycia nabytego lokalu lub wykorzystania go na inne cele niż

mieszkalne przed upływem 5 lat od daty jego nabycia do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot miał następować na żądanie Gminy W.. Powyższy warunek był zgodny z postanowieniami art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w których przewidziano, iż jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Pozwani na podstawie umowy sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)) z dnia 28.08.2006 r. zbyli wymieniony na wstępie lokal L. K.. Pomiędzy nabyciem lokalu przez pozwanych, a jego zbyciem nie upłynął zatem okres 5 lat.

Jak stwierdziła strona powodowa, roszczenie o zwrot bonifikaty stanowić ma sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Udzielenie na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy bonifikaty cenowej przy sprzedaży nieruchomości jako lokalu mieszkalnego jest rodzajem przywileju, który ustawodawca przyznał najemcom tych lokali. W judykaturze podkreśla się, że przywilej ten zmierza do ułatwienia zakupu przez najemcę lokalu, który jest jego centrum życiowym, a dodatkowo najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. W związku z tym co zostało przytoczone powyżej strona powodowa doszła do wniosku, że pozwani swoim zachowaniem wypełnili dyspozycję normy zakodowanej w art. 68 ust. 2 u.g.n., co daje powodce możliwość skorzystania z jej uprawnienia i żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty.

Powódka zwróciła uwagę na fakt, że pozwani od samego początku nie zamierzali wykorzystać nabywanego od Gminy lokalu zgodnie z celem, na który bonifikata została im udzielona. Okolicznością, która najlepiej to obrazuje jest fakt zawarcia przez pozwanych przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu (nabytego w terminie późniejszym od Gminy z bonifikatą) już 26.07.2005 r., co prowadzi do jednoznacznego wniosku, że pierwotnym zamiarem pozwanych była sprzedaż przedmiotowego lokalu, a nie zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Wobec zaistnienia takiego stanu faktycznego Wiceprezydent W., działający w imieniu Prezydenta W., wydał w dniu 17.12.2013 r. zarządzenie, w którym zobowiązał Z-cę Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. do wystąpienia wobec pozwanych z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego. Pozwani zostali wezwani do dobrowolnej zapłaty należnej kwoty pismem z 7.01.2014 r., lecz należności tej nie uiszcili. Pismem z 7.02.2014 r. pozwana poinformowała powódkę, że w dniu 24.10.2007 r. rozwiódła się z pozwanym W. R.. Po uzyskaniu tej informacji powódka ponownie przesyłała pozwany wezwania do zapłaty adresowane na każdego z pozwanych z osobna. Powódka stwierdziła, że zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, za długi każdy z małżonków jest odpowiedzialny w takim zakresie w jakim określają to zawarte umowy czy przepisy prawa. Każdy z małżonków odpowiada za zobowiązania zaciągnięte przez siebie. Jeżeli stroną umowy są oboje małżonkowie to odpowiadają oni za zobowiązania z tej umowy. Każdy z małżonków odpowiada tu całym swoim majątkiem osobistym z udziałem w majątku wspólnym (do czasu podziału) włącznie.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 15.12.2015 r. (pod sygn. akt I Nc 1322/15) Sąd Okręgowy we Wrocławiu w całości uwzględnił żądanie strony powodowej zawarte w pozwie.

Sprzeciw od powyższego nakazu wniosła pozwana J. R., zaskarżając nakaz w całości. Pozwana podała, że „mieszkania przy ul. (...) nie zbyła, pieniądze zostały przekazane na inny lokal mieszkaniowy w którym wraz z dziećmi mieszka do dnia dzisiejszego”.

Uzupełniając stanowisko pozwana, w piśmie procesowym datowanym na 31.05.2016 r. (k.93-94 akt) stwierdziła, że nie ulega wątpliwości, iż zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Jednakże zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2a pkt 5 lit a ustawy, przepisu ust. 2 nie stosuje

się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. W ocenie pozwanej, w zaistniałym stanie faktycznym znaleźć zastosowanie powinien wyjątek określony w ust. 2a, gdyż pozwana wykorzystwała środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu na nabycie prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny w miejscowości M.. Nabycie miało miejsce, jak pozwana stwierdziła, jeszcze w roku 2006 lub wcześniej. Oznacza to, że cel bonifikaty został utrzymany, a żądanie zwrotu bonifikaty w takim przypadku stanowi naruszenie nie tylko art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale i art. 5 k.c.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.111-112 akt) strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w pozwie. Odnosząc się do zarzutów pozwanej wskazała, że z powołanego w sprzeciwie przepisu art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż warunkiem jego zastosowania w konkretnym przypadku jest to, aby środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Tymczasem pozwana nabyła zabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,5078 ha w M. w dniu 2.11.2005 r. (przed sfinalizowaniem transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.). Nabycie lokalu od Gminy miało miejsce w dniu 18.01.2006 r., a jego sprzedaż 28.08.2006 r.

Zdaniem strony powodowej do sytuacji pozwanej nie będzie miał zastosowania wyjątek przewidziany w art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n., albowiem pozwana nie dochowała 5 letniego terminu uprawniającego do zbycia lokalu, a na zakup nowego mieszkania/domu nie wykorzystwała środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nabytego wcześniej od Gminy tylko własne środki. Powódka podniosła, że w orzecznictwie podkreśla się, iż ratio legis przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy- dotychczasowemu najemcy lokalu – upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Jednakże aby pomoc ta nie była nadużywana poprzez sprzedaż lokalu nabytego na preferencyjnych warunkach niezwłocznie po jego nabyciu, ustawodawca określił warunki zwrotu tej bonifikaty. Pozwana wypełniła przesłanki uzasadniające zwrot bonifikaty, a więc żądanie pozwu, w ocenie powódki, było w pełni uzasadnione. Sankcja zwrotu równowartości bonifikaty stanowi konsekwencję nie tylko naruszenia ustawowego ograniczenia w rozporządzaniu nabytą nieruchomością, ale także dysponowania nią w taki sposób, który wyklucza realizację ustawowych celów zbycia lokalu, branych pod uwagę przy udzielaniu bonifikaty.

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

Pozwani małżonkowie J. R. i W. R. na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą W. w dniu 10.03.2004 r. byli najemcami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Wraz z pozwanymi w lokalu tym mieszkała dwójka ich dzieci, córka I. i syn A..

(dowód: protokół rokowań w sprawie sprzedaży lokalu, k.16-18)

W dniu 26.07.2005 r. pozwani zawarli z L. K.przedwstępną umowę sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)), w której zobowiązali się wykupić od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...), o pow. użytkowej 59,31 m kw. położony we W. przy ul. (...), a następnie sprzedać go L. K.. Cenę sprzedaży strony uzgodniły na łączną kwotę 90.000 zł, przy czym jednocześnie wskazały, że 75.000 zł stanowi cena sprzedaży lokalu, natomiast 15.000 zł stanowić miało koszt nabycia lokalu od Gminy W.. W umowie zawarto oświadczenie, że kupująca tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży zapłaciła sprzedającym przed podpisaniem umowy 50.000 zł co sprzedający potwierdzili i skwitowali, natomiast resztę ceny sprzedaży w kwocie 25.000 zł kupująca zobowiązała się zapłacić w całości z kredytu bankowego w terminie do dnia 31.05.2006 r. W paragrafie 5 umowy J. R. i W. R. zobowiązali się wydać lokal w posiadanie kupującej w tym

samym dniu w którym sporządzano umowę (26.07.2005 r.), po jej podpisaniu. Strony uzgodniły, że koszty związane z nabyciem przedmiotowego lokalu od Gminy W. ponosić będzie kupująca.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z 26.07.2005 r., k.8-10)

W dniu 2.11.2005 r. pozwani J. R. i W. R. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) nabyli od I. S. ze środków z majątku wspólnego zabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,5078 ha, położoną w M.. Cenę nieruchomości strony ustaliły na kwotę 110.000 zł. Podano, że kwota 40.000 zł stanowiąca zaliczkę została zapłacona przed podpisaniem tej umowy, pozostała kwota 70.000 zł miała zostać zapłacona najpóźniej w dniu 7.11.2005 r. z kredytu udzielonego kupującym. Stawający podali, że wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło przed podpisaniem umowy (par. 7 umowy). W paragrafie 9 umowy kupujący oświadczyli, że (...) S.A. udzielił im w dniu 29.09.2005 r. kredytu na zakup nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, w kwocie 31.360 CHF, z oprocentowaniem w dniu udzielenia kredytu w wysokości 3,76 % w stosunku rocznym, wg zmiennej stopy procentowej, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 1.09.2035 r.

(dowód: umowa przeniesienia własności z 2.11.2005 r., k.11-15)

Powodowa Gmina W. przeprowadziła z pozwanymi rokowania w celu doprecyzowania warunków umowy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Z rokowań tych sporządzono w dniu 28.12.2005 r. protokół. Z treści protokołu rokowań wynika, że cena nieruchomości lokalowej ustalona została w sposób zgodny z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej „ustawą”) i wynosiła 119.900 zł. Pozwanym została udzielona bonifikata z tytułu jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 85 %. Cenę po uwzględnieniu bonifikaty określono na kwotę 17.985 zł, do której dodano tzw. koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w wysokości 300 zł. Łącznie pozwani mieli zapłacić Gminie za lokal 18.285 zł. W par. 3 protokołu rokowań z 28.12.2005 r. zawarto zastrzeżenie o treści: „Jeżeli nabywca zbędzie przedmiotowy lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Gminy. Zwrotu bonifikaty nie żąda się w przypadku zbycia mieszkania na rzecz osoby bliskiej.” Pod protokołem rokowań podpisali się jako nabywcy J. R. i W. R..

(dowód: protokół rokowań w sprawie zbycia lokalu z dnia 28.12.2005 r., k.16-18)

W dniu 18.01.2006 r. pomiędzy Gminą W. jako sprzedającym a J. R. i W. R. jako kupującymi została zawarta umowa sprzedaży i użytkowania wieczystego której zasadniczym przedmiotem było zbycie lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Strony oświadczyły, że cena nieruchomości lokalowej ustalona została w sposób zgodny z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej „ustawą”) i wynosi 119.900 zł. Pozwanym została udzielona bonifikata z tytułu jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 85 %. Cenę po uwzględnieniu bonifikaty określono na kwotę 17.985 zł, do której dodano tzw. koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w wysokości 300 zł. Łącznie pozwani mieli zapłacić Gminie za lokal 18.285 zł i zapłacili tę kwotę w całości przed podpisaniem umowy, co przedstawiciel Gminy W. potwierdził. W ostatniej części par. 5 umowy zawarto zastrzeżenie o treści: „ W przypadku zbycia przedmiotowego lokal mieszkalnego lub wykorzystania tego lokalu na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat od daty nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji -nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zwrot następuje na żądanie Gminy W..”

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 18.01.2006 r., k.19-21)

J. R. i W. R. na podstawie umowy sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)) z dnia 28.08.2006 r. zbyli lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) na rzecz L. K.. W par. 4 umowy wskazano, że cenę sprzedaży strony uzgodniły na łączną kwotę 120.000 zł, z czego kupująca przed podpisaniem umowy zapłaciła gotówką do rąk sprzedających 70.000 zł, co sprzedający potwierdzili; resztę ceny w kwocie 50.000 zł kupująca zobowiązała się zapłacić w całości z kredytu bankowego udzielonego jej przez (...)S.A. w terminie najpóźniej do dnia 4.09.2006 r.

Kwota 50.000 zł została zapłacona przez kupującą przelewem dokonany na konto sprzedających w terminie zastrzeżonym w umowie.

(dowód: -umowa sprzedaży z dnia 28.08.2006 r., k.22-25,

-wyciąg z rachunku bankowego pozwanych, k.129)

Przed 28.08.2006 r. (pomiędzy 2003 a 2005 r.) pozwani wydatkowali na zakup pieca gazowego, drzwi, okien, grzejnika, kształtek, rur, płytek i innych materiałów budowlanych kwotę 25.236,06 zł.

(dowód: faktury i rachunki, k.130, 138, 143-144, 150-151, 162-164, 170-182, 185)

W okresie od 28.08.2006 r. do 28.08.2007 r. J. R. i W. R. za zakup wapna, cementu, zaprawy, gipsu, zapłacili 860,92 zł. Na zakup okien i ich montaż, nabycie paneli podłogowych wydali 3.460 zł. W tym okresie pozwani nabyli także kuchenkę (za kwotę 1.146,72 zł), meble (cena -3.914 zł) oraz urządzenia elektryczne (146,53 zł), jak również bliżej nieokreślone materiały służące wyposażeniu, urządzeniu domu w firmie (...) za kwotę 1.634,63 zł.

(dowód: faktury i rachunki oraz dowody wpłaty, k.131-137,139, 145, 147, 148, 156,158,159, 165, 167,184)

Po 28.08.2007 r. (w tym w 2011 i 2012 r.) pozwana wydała na zakup materiałów budowlanych i urządzeń kanalizacyjnych, grzewczych, sanitarnych kwotę 1.810,98 zł.

(dowód: faktury i rachunki, k.140, 146, 152, 157, 166, 168)

Wiceprezydent W., działający w imieniu Prezydenta W., wydał w dniu 17.12.2013 r. zarządzenie, w którym zobowiązał Z-cę Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. do wystąpienia wobec pozwanych z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego. Pozwani zostali wezwani do dobrowolnej zapłaty należnej kwoty pismem z 7.01.2014 r., lecz należności tej nie uiszcili. Pismem z 7.02.2014 r. pozwana poinformowała powódkę, że w dniu 24.10.2007 r. rozwiodła się z pozwanym W. R.. Po uzyskaniu tej informacji powódka ponownie przesłała pozwanym wezwania do zapłaty adresowane na każdego z pozwanych z osobna.

(dowód: zarządzenie Prezydenta W. z dnia 17.12.2013 r., wezwanie z 7.01.2014 r., i 24.04.2015 r., pismo Gminy W. z 20.03.2015 r., wraz z dowodami doręczeń, k.26-33)

Pozwana J. R. jest osobą rozwiedzioną, ma na utrzymaniu dwoje dzieci w wieku 17 i 16 lat. Utrzymuje siebie i dzieci z zasiłku dla bezrobotnych, zasiłku z GOPS oraz świadczeń alimentacyjnych. Poza nieruchomością zakupioną 2.11.2005 r. a położoną w M. nie posiada żadnego majątku, w szczególności oszczędności. Pozwana spłaca kredyt hipoteczny, którego wysokość w chwili obecnej wynosi ok. 60.000 zł, a miesięczne raty spłat kształtują się na poziomie ok. 900 zł.

(dowód: oświadczenie o stanie rodzinnym i majątkowym pozwanej wraz z załącznikami, k. 46-74)

### **Sąd zważył co następuje:**

Strona powodowa dochodząc od pozwanej 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 w dniu 26.07.2005 r. pozwani zawarli z L. K. przedwstępną umowę sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)), w której zobowiązali się wykupić od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...), o pow. użytkowej 59,31 m kw. położony we W. przy ul. (...), a następnie sprzedać go L. K..

W dniu 2.11.2005 r. pozwani na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) nabyli ze środków z majątku wspólnego zabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,5078 ha, położoną w M.. Następnie w dniu 28.12.2005 r. powódka przeprowadziła z pozwanymi rokowania w celu doprecyzowania warunków umowy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Rokowania te doprowadziły do **zawarcia 18.01.2006 r. umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu**. Z treści protokołu rokowań, jak również umowy sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)) wynikało, że cena nieruchomości lokalowej ustalona została w sposób zgodny z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej „ustawą”) i wynosiła 119.900 zł. Pozwanym została udzielona bonifikata z tytułu jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 85 %, powiększonej o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, którą to cenę po uwzględnieniu bonifikaty określono na kwotę 18.285 zł. W par. 3 protokołu rokowań z 28.12.2005 r., jak również w par. 4 umowy z dnia 18.01.2006 r. zastrzeżono warunek, który obligował pozwanych, w przypadku zbycia nabytego lokalu lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od daty jego nabycia do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot miał następować na żądanie Gminy W.. **Pozwani na podstawie umowy sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)) z dnia 28.08.2006 r. zbyli wymieniony na wstępie lokal L. K.** . Pomiedzy nabyciem lokalu przez pozwanych, a jego zbyciem nie upłynął zatem okres 5 lat.

W ocenie Sądu ta ostatnia czynność prawna niewątpliwie musi być zakwalifikowana jako zdarzenie wskazane w hipotezie normy zawartej w art. 68 ust.2 u.g.n. W przepisie tym ustawodawca powstanie sankcji - obowiązku zwrotu bonifikaty - uzależnił od zaistnienia okoliczności faktycznej w postaci zbycia przez beneficjenta udzielonej bonifikaty lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat od jego nabycia. Pozwanej takiej bonifikaty udzielono (85 % ustalonej ceny lokalu), zaś nabyty przez nią z bonifikatą lokal mieszkalny został sprzedany już w pierwszym roku biegu pięcioletniego terminu „karencji” określonego w art. 68 ust. 2.

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

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa i twierdząc, że obowiązek zwrotu bonifikaty po jej stronie nie powstał powołała 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: a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności.

Pozwana stwierdziła, że wykorzystwała środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy w sposób przewidziany przez przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.o g.n. na zakup (i remont, wykończenie) nieruchomości na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych jej samej i dzieci z którymi do chwili zbycia zamieszkiwała lokal położony we W. przy ul. (...).

Przy odnoszeniu się do sformułowanego przez pozwaną zarzutu na plan pierwszy wysuwa się kwestia zastosowania w sprawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., wprowadzonego ustawą z dnia 24.08.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 1073, poz. 1218), ustanawiającego z dniem 22.10.2007 r. zwolnienie od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zbytego następnie przed upływem karencji, jeżeli środki pochodzące z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy m.in. na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. nie zawiera przepisów międzyczasowych, nie wynika z niej tym samym, czy przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także w

przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonanej przed 22.10.2007 r., jeżeli uprawniony organ wystąpił o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po tej dacie. Jak przyjmuje się w doktrynie w sytuacji, gdy stosunek prawny powstał przed wejściem w życie danego przepisu i trwa nadal, a więc ma charakter ciągły, zastosowanie ma zasada bezpośredniego działania nowej ustawy. Jednak jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24.02.2010 r. (III CZP 131/09), stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje dopiero z chwilą dalszego zbycia nieruchomości nabytej od gminy w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n., zaś stosunek prawny wynikający z zawarcia umowy jej sprzedaży najemcy wygasa na skutek spełnienia świadczenia stron, tj. przeniesienia własności lokalu na najemcę i zapłaty należnej – z uwzględnieniem bonifikaty – ceny. W tej sytuacji kwestia międzyczasowa powinna być rozstrzygnięta przy zastosowaniu reguły tempus regit actum, co oznacza, że przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. będzie mieć zastosowanie do oceny skutków zbycia nieruchomości nabytej uprzednio od gminy przez najemcę korzystającego z bonifikaty, jeżeli miało ono miejsce po jego wejściu w życie. Uzasadnieniem dla jego zastosowania w takiej sytuacji nie będzie jednakże cel nowelizacji (w postaci zwiększenia swobody obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym wykupionymi z zasobów publicznych) w znaczeniu jakie nadaje mu art. 3 k.c., lecz fakt, że zdarzenie powodujące obowiązek zwrotu bonifikaty nastąpiło pod rządami znowelizowanej ustawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7.07.2011 r., II CSK 683/10). W okolicznościach niniejszej sprawy, przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie będzie więc mieć zastosowania. Do takiego samego wniosku prowadziłyby zresztą w tych okolicznościach także rozumowanie oparte na odmiennym założeniu, prezentowanym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17.12.2010 r. (III CZP 102/10), zgodnie z którym miarodajna w tym względzie jest chwila pierwotnej sprzedaży lokalu, gdyż to zdarzenie w konstrukcji zdarzenia prawnego złożonego, z jakim tu mamy do czynienia, ma większą doniosłość. W takim stanie rzeczy na właścicielu rzeczy powinien ciążyć obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w dacie nabycia nieruchomości, w której miał obowiązek liczyć się z istnieniem pośrednich ograniczeń rozporządzania. Późniejsze rozluźnienie i zaostrzenie tego obowiązku mogłoby mieć miejsce tylko w ramach ewentualnego skutku wstecznego ustawy.

Konsekwencją przyjęcia utrwalonego w orzecznictwie i doktrynie poglądu o niedziałaniu wstecz nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 1073, poz. 1218), jest konieczność stosowania do analizowanego w tej sprawie stanu faktycznego przepisów art. 68 u.g.n. w brzmieniu z roku 2006 (w tym bowiem roku doszło zarówno do nabycia przez pozwaną lokalu z bonifikatą, jak i jego zbycia).

Tymczasem art. 68 u.g.n. w wersji obowiązującej pomiędzy nowelizacjami w okresie od 9.12.2004 r. do 22.10.2007 r. przewidywał jedynie (w ust. 2a), że przepis ust. 2 (dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nabytego z bonifikatą nieruchomości czy lokalu mieszkalnego przed upływem 5 (10) lat od jego zakupu) nie stosuje się w przypadku zbycia: 1) na rzecz osoby bliskiej, 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

Wyjątki wskazane w punktach 2 i 3 w oczywisty sposób nie dotyczą sytuacji z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, natomiast jeśli chodzi o wyjątek przewidziany w punkcie 1 to należy stwierdzić, iż nie ma żadnego dowodu na to, iż zbycie lokalu przez pozwaną w dniu 28.08.2006 r. nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, co więcej pozwana nawet nie twierdziła, iż kupująca lokal L. K. do kręgu takich osób mogłaby zostać zaliczona.

W konsekwencji Sąd uznał, że roszczenie zgłoszone w tym postępowaniu przez stronę powodową jest uzasadnione, bowiem pozwana z naruszeniem normy zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n. (zbycie przed terminem określonym w przepisie) zbyła mieszkanie nabyte z bonifikatą, a zbycie to nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

Zdaniem Sądu nie sposób twierdzić także, że powodowa Gmina nadużyła swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty (czy domagając się odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia przez pozwaną). Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu pozostającego w konkretnym przypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada „czystych rąk”, a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Niewątpliwie klauzula z art. 5 k.c. nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-

gospodarczego przeznaczenia prawa czy zasad współżycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych, z reguły nie można definitywnie unicestwić prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. Przede wszystkim jednak skoro nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten kto sam ich nie przestrzega, to pozwana z uwagi na brak występowania po jej stronie szczególnych okoliczności, nie może skutecznie, jedynie w oparciu o art. 5 k.c., domagać się oddalenia powództwa (co do należności głównej jak i co do odsetek w szczególności). Za utrwalony w orzecznictwie sądowym należy uznać pogląd, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy – w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Sąd dopuszcza oczywiście sytuacje, że mogą istnieć po stronie pozwanej rzeczywiście szczególne okoliczności, które będą w oparciu o art. 5 k.c. uzasadniały wyjątkowo oddalenie powództwa (w całości czy części). W rozpoznawanej sprawie jednak takie rzeczywiście szczególne okoliczności nie zaistniały. Pozwana winna była być świadoma skutków zbycia nabytego z bonifikatą lokalu przed upływem pięciu lat od daty zakupienia go od Gminy W. z uwagi na obowiązywanie zasady ignorantia iuris nocet, niemniej dodatkowo niewątpliwie została pouczona o skutkach przedwczesnej sprzedaży także w chwili nabywania lokalu od Gminy. Mimo tego pozwana zdecydowała się mieszkanie sprzedać. W wyniku sprzedaży lokalu pozwana uzyskała kwotę 120.000 zł i biorąc pod uwagę nawet wszystkie wydatki poczynione przez nią po 28.08.2006 r. (ok. 12.000 - 13.000 zł), pozostała kwota stanowiła istotny zysk z całego przedsięwzięcia związanego z nabyciem i następnie zbyciem lokalu uzyskanego przy wykorzystaniu pomocy publicznej. W tej sytuacji nawet trudna obecnie sytuacja dochodowa i rodzinna pozwanej nie uzasadnia konstatacji, że roszczenie powoda mogłoby być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (szczególnie w sytuacji świadomego naruszania przepisów przez pozwaną).

Na marginesie tylko, gdyż kwestia ta nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami, należy stwierdzić, że powodowa Gmina w sposób prawidłowy wyliczyła kwotę bonifikaty podlegającą zwrotowi. Zgodnie z utrwalonymi już poglądami orzecznictwa (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26.01.2012 r., III CZP 87/11) nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Skoro pozwana uzyskała bonifikatę w cenie lokalu o wielkości 85 % to w sytuacji zbycia mieszkania za kwotę 120.000 zł, istotnie zwrócić winna kwotę 101.915 zł dochodzoną pozwem. .

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c. Obowiązek zwrotu bonifikaty ma charakter bezterminowy (nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania), wobec czego, w myśl art. 455 k.c. spełnienie świadczenia winno nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika. Skoro pismem z 20.03.2015 r., doręczonym pozwanej 27.04.2015 r. [k. 31-33], powódka wezwała J. R. do zapłaty na jej rzecz dochodzonej pozwem kwoty w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia wezwania, termin spełnienia świadczenia upłynął 27.05.2015 roku, a zatem od 28.05.2015 roku pozwana pozostaje w opóźnieniu.

O kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążył powódki tymi kosztami mając na uwadze sam charakter sprawy, trudną sytuację majątkową oraz rodzinną powódki, która uzasadniała zastosowanie wobec niej powołanego przepisu.

W punkcie III sentencji wyroku Sąd zasądził od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego M. S. koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w wysokości ustalonej na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm. powiększone o wartość podatku VAT.