

Sygn. akt I C 2150/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko R. W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 101.232,25 zł (sto jeden tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote dwadzieścia pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.062 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 5.417 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 2150/16**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa - Gmina W. - domagała się w pozwie zasądzenia od pozwanej R. W. na swoją rzecz kwoty 101.232,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 20.04.2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania podano, że umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego ((...)) w dniu 6.07.2011 r. przed notariuszem J. Z., pozwana jako najemca lokalu mieszkalnego nabyła od strony powodowej samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 49,86 m kw. i związany z nim udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku oraz nabyła prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części działki oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P. o pow. 651 m kw., wynoszącej (...). Cenę lokalu ustalono na kwotę 250.500 zł, od której to kwoty udzielono pozwanej bonifikaty w wysokości 76,80 %. W efekcie pozwana, po zastosowaniu bonifikaty, uiściła kwotę wynoszącą 58.816 zł, ustaloną jako cenę sprzedaży nieruchomości (58.116 zł) plus koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Powódka zastrzegła sobie możliwość żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w przypadku zbycia lokalu lub jego wykorzystania na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat od jego nabycia.

Na mocy umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 31.03.2012 r. pozwana przeniosła własność w/w lokalu wraz ze związanymi z nią prawami do części wspólnych i innych urządzeń budynku oraz prawem użytkowania wieczystego gruntu na rzecz M. C. za kwotę 360.000 zł.

Następnie za część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), powódka zakupiła na własność lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Cena sprzedaży brutto wyniosła 170.560 zł, co stanowi 47,38 % środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Zarządzeniem nr (...) z dnia 3.03.2014 r. Prezydent W. postanowił wystąpić z wnioskiem o zwrot równowartości bonifikaty udzielonej pozwanej, proporcjonalnie w kwocie, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zakupionej z bonifikatą nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości. Kwota należna powódce od pozwanej po waloryzacji wynosi 101.232,25 zł. W celu pozasądowego załatwienia sprawy, powódka wezwała pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty 101.232,25 zł. Pozwana do chwili wniesienia pozwu nie zapłaciła powyższej kwoty.

Jak stwierdziła strona powodowa, pozew w tej sprawie znajduje oparcie w treści 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. Powódka podniosła, że w niniejszej sprawie zachowanie pozwanej wypełniło hipotezę normy wynikającej z w/w przepisu. Dodała, że ukształtowała się linia orzecznicza sądów, zgodnie z którą żądanie zwrotu oparte na przywołanej wyżej normie powinno zostać ograniczone proporcjonalnie do kwoty, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zakupionej z bonifikatą nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana R. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Na wstępie uzasadnienia odpowiedzi na pozew pozwana oświadczyła, że zaprzecza wszelkim twierdzeniom pozwu, o ile ich wyraźnie nie przyznaje. Dalej przyznała, że na mocy umowy sprzedaży z 6.07.2011 r. nabyła od powoda prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W., w budynku przy ul. (...), o pow. 49,86 m kw. i związany z nim udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku oraz nabyła prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części działki oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P. o pow. 651 m kw., wynoszącej (...). Cenę lokalu ustalono na kwotę 250.500 zł, od której to kwoty udzielono pozwanej bonifikaty w wysokości 76,80 %. Pozwana, po zastosowaniu bonifikaty, uiściła kwotę wynoszącą 58.816 zł, ustaloną jako cena sprzedaży nieruchomości (58.116 zł) plus koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Pozwana przyznała także, że następnie na mocy umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 31.03.2012 r. przeniosła własność w/w lokalu wraz ze związanymi z nią prawami do części wspólnych i innych urządzeń budynku oraz prawem użytkowania wieczystego gruntu na rzecz M. C. za kwotę 360.000 zł. Pozwana podkreśliła, że do chwili jego zbycia zamieszkiwała przedmiotowy lokal wspólnie z synem P. B.. Znaczną część środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego pozwana przeznaczyła na zakup od spółki Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Cena brutto mieszkania wyniosła 170.560 zł. Nabyte przez pozwaną mieszkanie znajdowało się w tzw. stanie deweloperskim (wybudowane mieszkanie, które jest oddawane nabywcy do wykończenia, nie nadające się do zamieszkania). Zgodnie z par. 10 umowy sprzedaży z 20.11.2012 r. pozwana, by móc zamieszkać w przedmiotowym lokalu musiała własnym kosztem i staraniem przeprowadzić oraz zakończyć prace wykończeniowe w nabywanym lokalu, dotyczące m.in. montażu drzwi wewnętrznych, montażu urządzeń sanitarnych, wykonania posadzek właściwych i okładzin ściennych. Na prace wykończeniowe pozwana miała wydatkować 14.617,55 zł. Część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), pozwana przekazała synowi P. B., który nabył na mocy umowy sprzedaży z 11.09.2012 r. od Gminy K. lokal mieszkalny w S. przy ul. (...), za kwotę 38.000 zł, w celu wykorzystania go na cele mieszkaniowe. Nabyte za środki pozwanej mieszkanie znajdowało się w stanie technicznym nie nadającym się do zamieszkania. Aby syn pozwanej P. B. mógł zamieszkać w przedmiotowym lokalu konieczne było przeprowadzenie remontu.

Pozwana stwierdziła, że rozpatrując niniejszą sprawę nie należy tracić z pola widzenia treści przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. a u. o g.n., który stanowi, że przepisu art. 68 ust. 2 ustawy (obowiązek zwrotu bonifikaty) 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. Zdaniem pozwanej prima facie z literalnego brzmienia art. 68 ust. 2a pkt 5 u. o g.n. –ustanawiającego wyjątek od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie – co prawda nie wynika możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu w zamian za środki uzyskane ze zbycia lokalu nabytego

uprzednio z bonifikatą, to jednak za taką interpretacją przemawia wykładnia celowościowa przepisów art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy, w sytuacji w której nabyte mieszkania służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej do bonifikaty i osób jej bliskich. Nie ma podstaw do rozróżnienia sytuacji, w której uprawniona do bonifikaty za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą kupuje kilka mniejszych lokali zamiast jednego dużego, w szczególności jeżeli lepiej realizuje to jej potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych zamieszkującej z nią do tej pory osoby bliskiej. Ustawodawca za uzasadniony cel udzielenia bonifikaty przyjmuje również zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich dla uprawnionej. Niewątpliwie w rozumieniu art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osobą bliską w stosunku do pozwanej jest jej syn- P. B.. Ustawodawca pozostawia do uznania uprawnionego do bonifikaty sposób, w jaki zrealizuje potrzeby mieszkaniowe własne lub osób mu bliskich. Decyzja zatem, czy potrzeby te realizowane będą poprzez nabycie jednego lokalu czy kilku należy do uprawnionego, pod warunkiem, że każdy z nabytych lokali będzie przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe uprawnionego i osób mu bliskich. Istotne, że uprawniony nie jest bardziej wzbogacony w sytuacji, w której ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu z bonifikatą nabywa kilka mniejszych i tańszych lokali, z których każdy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego i jego bliskich – niż w sytuacji, w której za tę samą kwotę nabywa jeden lokal, w którym wspólnie ze swoimi bliskimi realizuje potrzeby mieszkaniowe. Pozwana powołała się także na analogiczny pogląd wyrażony w doktrynie. W ocenie pozwanej, zgodnie z celem ustawy w zaistniałych okolicznościach faktycznych bardziej racjonalne w kontekście realizacji potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej syna było nabycie dwóch mniejszych lokali, niż wspólne zamieszkiwanie w jednym większym. Pozwana wskazała, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu znajdującego się przy ul. (...) we W. zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży (31.03.2012 r.), wykorzystane na cele mieszkaniowe, tj. nabycie lokalu przy ul. (...) we W. oraz przy ul. (...) w S.. Reszta środków uzyskanych ze sprzedaży została wydatkowana na wykończenie mieszkania we W. celem przygotowania do zamieszkania. Zdaniem pozwanej wydatki na zakup materiałów budowlanych, wykończenie mieszkania oraz przygotowanie do zamieszkania należy zaliczyć do wydatków na nabycie nieruchomości mieszkalnej.

Z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia roszczenia w jakiegokolwiek wysokości, pozwana podniosła zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c., poprzez uczynienie ze swego prawa użytku w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, a to poprzez wniesienie powództwa po prawie 3 latach od wskazanego przez powoda terminu wymagalności roszczenia, przez co wysokość odsetek ustawowych drastycznie wzrosła do kwoty 24.783,87 zł (na dzień składania odpowiedzi na pozew), co stanowi ok. ¼ wartości roszczenia. Powód wezwał pozwaną do zapłaty w dniu 12.03.2014 r., z kolei pozwem z 23.12.2016 r. wytoczył powództwo o zapłatę kwoty 101.232,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 20.04.2014 r. W tym miejscu pozwana wskazała, że między wezwaniem do zapłaty, a wytoczeniem powództwa upłynął znaczny czas, tj. prawie 3 lata, co w konsekwencji prowadzi do wzrostu wysokości odsetek ustawowych do kwoty ponad 24 tys. zł. W ocenie pozwanej, upływ czasu, jaki minął od terminu płatności wyznaczonego przez powoda, do chwili wniesienia powództwa, spowodował drastyczny przyrost kwoty odsetek, co rażąco godzi w zasady współzycia społecznego, w szczególności wobec zwrócenia się przez pozwaną pismem z 8.04.2014 r. do Prezydenta W., w którym pozwana opisuje swoją trudną sytuację materialną i wnosi o odstąpienie od egzekwowania zapłaty.

Niezależnie od powyższego pozwana kwestionowała samą datę wymagalności roszczenia, podnosząc, iż zgodnie z odpowiedzią na jej pismo z 8.04.2014 r., pismem z 18.06.2014 r. pozwana została wezwana do zapłaty z wyznaczeniem 14 dniowego terminu do zapłaty. Wobec powyższego, na wypadek ewentualnego uwzględnienia roszczenia w jakiegokolwiek wysokości, w ocenie pozwanej, odsetki ustawowe mogą być liczone najwcześniej od dnia w którym upłynął termin wskazany w przedmiotowym piśmie z dnia 18.06.2014 r. Pozwana stwierdziła, że do czasu otrzymania stanowiska organu wyrażonego w piśmie z 18.06.2014 r. liczyła na odstąpienie od egzekwowania dochodzonej pozwem kwoty przez Gminę.

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

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego ((...)) w dniu 6.07.2011 r. przed notariuszem J. Z., R. W. jako najemca lokalu mieszkalnego nabyła od Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 49,86 m kw. i związany z nim udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku oraz

nabyła prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części działki oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P. o pow. 651 m kw., wynoszącej (...). Cenę lokalu ustalono na kwotę 250.500 zł, od której to kwoty udzielono pozwanej bonifikaty w wysokości 76,80 %. W efekcie pozwana, po zastosowaniu bonifikaty, uiściła kwotę wynoszącą 58.816 zł, ustaloną jako cena sprzedaży nieruchomości (58.116 zł) plus koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży (700 zł). Powódka zastrzegła sobie w umowie możliwość żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w przypadku zbycia lokalu lub jego wykorzystania na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat od jego nabycia.

Na mocy umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 31.03.2012 r. R. W. przeniosła własność w/w lokalu wraz ze związanymi z nią prawami do części wspólnych i innych urządzeń budynku oraz prawem użytkowania wieczystego gruntu na rzecz M. C. za kwotę 360.000 zł.

W dniu 3.05.2012 r. (lub 28.05.2012 r.) R. W. zawarła z synem P. B. umowę darowizny na podstawie której jako darczyńca przekazała P. B. kwotę pieniężną w wysokości 165.000 zł, a obdarowany oświadczył, że darowiznę przyjmuje.

W dniu 11.09.2012 r. P. B. zakupił od Gminy K. za kwotę 38.000 zł lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), o powierzchni 26 m kw., wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki gruntu.

Za część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), R. W. nabyła w dniu 20.11.2012 r. na własność lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Cena sprzedaży brutto wyniosła 170.560 zł, co stanowi 47,38 % środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...).

(dowód: umowy sprzedaży z dnia 6.07.2011 r., 31.03.2012 r., 11.09.2012 r., 20.11.2012 r., k.6-12, 23-27, 28-33, 51-56, umowa darowizny z 3.05.(28.05)2012 r., k. 125)

W okresie 12 miesięcy od zbycia lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) R. W. (31.03.2012 r. – 31.03.2013 r.) wydatkowała na materiały budowlane, wykończeniowe, celem przystosowania do zamieszkania lokalu nabytego 20.11.2012 r. w standardzie deweloperskim kwotę 6.898,45 zł, nadto kwotę 2.394 zł zapłaciła za piekarnik i płytę grzewczą. Zakupiła także meble na wyposażenie mieszkania (za cenę 2.155,79 zł). W dniu 18.08.2014 r. pozwana nabyła odbiornik telewizyjny marki S. – za cenę 1.688 zł.

(dowód: rachunki i faktury za zakup materiałów budowlanych, sprzętu AGD i mebli, k.57-104)

Zarządzeniem nr (...) z dnia 3.03.2014 r. Prezydent W. postanowił wystąpić z wnioskiem o zwrot równowartości bonifikaty udzielonej pozwanej, proporcjonalnie w kwocie, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zakupionej z bonifikatą nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości. W celu pozasądowego załatwienia sprawy, powódka wezwała pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty 101.232,25 zł. Pozwana do chwili wniesienia pozwu nie zapłaciła powyższej kwoty.

(dowód: zarządzenie Prezydenta W. z dnia 3.03.2014 r., wezwanie z 12.03.2014 r., k.34-38)

### **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 umową sprzedaży i użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego ((...)) w dniu 6.07.2011 r. przed notariuszem J. Z., R. W. jako najemca lokalu mieszkalnego nabyła od Gminy W.

samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), o pow. 49,86 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 pozwanej przy sprzedaży wyżej opisanego lokalu mieszkalnego bonifikaty w wysokości 76,8 % 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 250.500 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 76,8 % udzielonej na podstawie wyżej przywołanej uchwały Rady Miejskiej W., uiszczona przez pozwaną, wyniosła 58.116 zł.

Dziewięć miesięcy później pozwana umową sprzedaży zawarła w dniu 31.03.2012 r. w formie aktu notarialnego ((...)) przed notariuszem A. N. sprzedała opisany wyżej lokal mieszkalny M. C. za kwotę 360.000 zł.

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 (76,8 % 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 przewidzianym przez przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.o g.n. terminie na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych jej samej i syna (P. B.) z którym do chwili zbycia zamieszkiwała lokal położony we W. przy ul. (...).

Po pierwsze, znaczną część środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego pozwana przeznaczyła na zakup od spółki Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Cena brutto mieszkania wyniosła 170.560 zł.

Po drugie, nabyte przez pozwaną mieszkanie znajdowało się w tzw. stanie deweloperskim (wybudowane mieszkanie, które jest oddawane nabywcy do wykończenia, nie nadające się do zamieszkania). Zgodnie z par. 10 umowy sprzedaży z 20.11.2012 r. pozwana, by móc zamieszkać w przedmiotowym lokalu musiała własnym kosztem i staraniem przeprowadzić oraz zakończyć prace wykończeniowe w nabywanym lokalu, dotyczące m.in. montażu drzwi wewnętrznych, montażu urządzeń sanitarnych, wykonania posadzek właściwych i okładzin ściennych. Na prace wykończeniowe pozwana miała wydatkować 14.617,55 zł.

Po trzecie, część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), pozwana przekazała synowi P. B., który nabył na mocy umowy sprzedaży z 11.09.2012 r. od Gminy K. lokal mieszkalny w S. przy ul. (...), za kwotę 38.000 zł, w celu wykorzystania go na cele mieszkaniowe. Nabyte za środki pozwanej mieszkanie znajdowało się w stanie technicznym nie nadającym się do zamieszkania. Aby syn pozwanej P. B. mógł zamieszkać w przedmiotowym lokalu konieczne było przeprowadzenie remontu, na który wydał dalsze środki przekazane przez pozwaną a uzyskane ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy W..

Odnosząc się do powyższych twierdzeń przedstawionych w odpowiedzi na pozew zgodzić należy się z pozwaną, że niewątpliwie część środków, które pozyskała 31.03.2012 r. zbywając lokal nabyty z bonifikatą, wykorzystwała w ciągu

12 miesięcy (31.03.2012 r. – 31.03.2013 r.) na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności w myśl art. 68 ust. 2a pkt u. o g. n. Istotnie, umową zawartą w dniu 20.11.2012 r. w formie aktu notarialnego ((...)) w kancelarii notarialnej we W. notariusz M. R., nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wynosiła 170.560 zł. Transakcja miała miejsce w okresie roku od zbycia lokalu nabytego od Gminy W., lokal był przedmiotem prawa własności oraz sama cena zapłacona za lokal częściowo pokrywała się z uzyskaną bonifikatą.

O ile wyczerpanie przez pozwaną 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, gdy idzie o dokonanie transakcji z 20.11.2012 r., 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) i to nie nabywanych bezpośrednio przez beneficjenta bonifikaty ale także jego osobę bliską, jak również spór dotyczył możliwości wykorzystania środków pochodzących ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy na remont nowego lokalu czy też przystosowanie nabytej nieruchomości do użytkowania.

Strona powodowa powoływała się na wykładnię językową analizowanego przepisu wskazując, że jest w nim mowa o nabyciu lokalu mieszkalnego w liczbie pojedynczej i wydatkach tylko i wyłącznie na nabycie lokalu, nie zaś także jego remont czy wykończenie. Podpierając swoje stanowisko przywoływała orzeczenia sądów w których 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 pozwaną.

Na tle analizowanych zapisów ustawy w kierunku przyjęcia reguł funkcjonalnych wykładni- szczególnych dyrektyw funkcjonalnych w postaci reguł celowościowych-teleologicznych) podąża część doktryny (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 w niektórych przypadkach orzecznictwo (np. SN w uchwale w sprawie IV CSK 623/14 i w istocie także IV CSK 265/14).

Zdaniem Sądu oceniając dany stan faktyczny należy mieć oczywiście na względzie, że 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.). Jednakże w analizowanych przypadkach odstępstw od wykładni językowej mowa była o zakupie dwóch lokali przez samego nabywcę lokalu z bonifikatą nie zaś przez inne podmioty (jak w tej sprawie). Dodatkowo zaś w ostatnim okresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21.01.2016 r., III CSK 57/15) zaczyna przeważać zdecydowanie stanowisko co możliwości dokonania zakupu tylko jednego lokalu przez beneficjenta bonifikaty, nie wspominając już o o braku akceptacji dla zaliczania na poczet środków odejmowanych od zwracanej bonifikaty środków finansowych przekazanych osobie bliskiej w drodze darowizny i następnie dopiero wykorzystanych na zakup nieruchomości przez tę osobę. Zdaniem Sądu nie sposób się zgodzić również, przy takiej a nie innej treści art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., że zamiarem ustawodawcy było także, jak utrzymuje pozwana, zaakceptowanie zaliczania na poczet wydatków odliczanych od środków podlegających zwrotowi kwot wydatkowanych na remont lokalu czy też na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania. Zdaniem Sądu nie są to środki przeznaczone „na nabycie” lokalu, nieruchomości. Do takiej kategorii możemy zaliczyć cenę sprzedaży, opłaty notarialne, itp. wydatki związane z dokonaniem czynności prawnej na podstawie której dana osoba nabywa uprawnienie do lokalu, nie zaś wydatki poczynione przed czy już po nabyciu nieruchomości związane z samym korzystaniem z przedmiotu transakcji.

Interpretacja idąca w przeciwnym kierunku, w ramach rzekomej wykładni celowościowej, prowadzi do wykreowania za pomocą orzeczenia sądowego normy prawnej niewyraźnej w przepisie i nie może być zaakceptowana.

W konsekwencji Sąd uznał, że roszczenie zgłoszone w tym postępowaniu przez stronę powodową jest uzasadnione, bowiem pozwana w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na cele wyraźnie określone w art. 68 ust. 2a pkt 5 wydatkowała tylko część środków (kwota 170.560 zł), uwzględnionych już przez Gminę przy wyliczeniu kwoty bonifikaty podlegającej zwrotowi.

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 zakupu 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 i osiągnęła z tego tytułu znaczący zysk. Mieszkanie wycenione przez rzeczoznawcę na 250.500 zł (taka cena została ustalona przez Gminę) zbyła za kwotę 360.000 zł. Pozwana zakupiła dla siebie nowe mieszkanie, doprowadziła je do standardu w którym możliwe było zamieszkanie w nim, a dodatkowo przekazała swojemu synowi kwotę 165.000 zł w drodze darowizny. Pozwana nie twierdziła, że jej sytuacja majątkowa czy rodzinna jest dramatyczna. Należy zauważyć jakie korzyści pozwana osiągnęła w wyniku uzyskania lokalu w ramach sprzedaży z bonifikatą. W zakup lokalu pozwana zaangażowała środki własne w kwocie 58.116 zł, zaś lokal zbyła za cenę 360.000 zł. Pozwana wydatkowała ok. 170.000 zł na zakup lokalu odpowiadającego pozwanej powierzchnią i ilością pomieszczeń jako osobie prowadzącej indywidualne gospodarstwo domowe, w nowocześniejszym budynku (nowo wybudowany przez dewelopera obiekt), w lokalizacji uchodzącej za korzystną. W rezultacie pozostawała pozwanej kwota ok. 190.000 zł (z czego ok.130.000 zł stanowiących różnicę pomiędzy wydatkami a przychodami z transakcji mieszkaniowych). Nałożenie na pozwaną obowiązku zwrotu kwoty ok.100.000 zł nie może być w tej sytuacji uznawane (szczególnie w sytuacji świadomego naruszania przepisów przez pozwaną i jej sytuacji rodzinnej oraz majątkowej, które nie uzasadniały działań pozwanej ani też nie dają podstaw do negatywnej oceny zachowań strony powodowej realizującej swoje prawa podmiotowe) za działanie naruszające jakiegokolwiek normy współżycia społecznego. Podkreślić trzeba w tym miejscu, że wszystkie powyższe uwagi są aktualne także co podniesionego przez pozwaną zarzutu jakoby zasady współżycia społecznego naruszało domaganie się odsetek za opóźnienie od wezwania pozwanej do zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy po otrzymaniu wezwania pozwana skierowała

do Gminy W. wnioszek o odstąpienie od roszczenia z art. 68 ust.2 u.g.n. Zdaniem Sądu nie sposób stwierdzić na czym w tym przypadku miałyby polegać naruszenie zasad współżycia społecznego przez Gminę, która już wezwaniem do zapłaty z 12.03.2014 r. zasygnalizowała swoje stanowisko w sprawie i odpowiadając na wniosek pozwanej jedynie je podtrzymała.

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 76,4 % to w sytuacji zbycia mieszkania za kwotę 360.000 zł i przeznaczeniu na zakup nowego lokalu dla siebie 170.560 zł, zwrócić winna co najmniej kwotę 101.232,25 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 12.03.2014 r., doręczonym pozwanej 20.03.2014 r. [k. 37-38], powódka wezwała R. W. do zapłaty na jej rzecz dochodzonej pozwem kwoty w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia wezwania, termin spełnienia świadczenia upłynął 19.04.2014 roku, a zatem od 20.04.2014 roku pozwana pozostaje w opóźnieniu.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II. sentencji wyroku znajduje swą podstawę normatywną w treści art. 98 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z określoną w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i zwrotu kosztów celowych, obowiązek zwrotu tychże kosztów spoczywał zatem na pozwanej, jako przegrywającej sprawę. Koszty poniesione przez powoda obejmowały kwotę 10.479 zł, na którą składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 5.062 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych i opłatę skarbową od pełnomocnictwa.