

Sygn. akt: I C 458/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Gronowska - Plust

Protokolant: sekr. sądowy Monika Szadaj

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Gorzowie Wielkopolskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta G.**

przeciwko A. B.

o zapłatę

orzeka:

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda Miasta G.. na rzecz pozwanej A. B. kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 458/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto G. wniósł przeciwko A. B. pozew o zapłatę kwoty 77 854,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 08.04.2008 roku sprzedał M. i A. S. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G.. Od ceny sprzedaży została udzielona nabywcom 85 % bonifikata, w związku z czym nabywcy nieruchomości zobowiązani byli do zapłaty ceny 13 660,46 zł. Nabywcy zostali poinformowani o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż w razie zbycia tej nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, nabywca obowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Ograniczenie to nie dotyczyło zbycia na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Następnie M. i A. S. aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 15.04.2008 roku podarowali pozwanej A. B. przedmiotowy lokal. Zgodnie ze wyżej wymienionym przepisem darczyńca zwolniony był z obowiązku zwrotu bonifikaty, gdyż pozwana była ich córką, a więc osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolei pozwana aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 28.05.2008 roku podarowała przedmiotowy lokal swojej córce W. B.. Zważywszy na powyższe pismem z dnia 10.01.2014 roku powód wezwał pozwaną do dokonania zwrotu bonifikaty w wysokości 77 854,66 zł, którą pozwana miała wpłacić

w terminie 30 dni od otrzymania wyżej wymienionego pisma, a które mimo prawidłowego odbioru pozostało bez odpowiedzi. Następnie pozwana pismem

z dnia 19.02.2014 roku wniosła o weryfikację zajętego stanowiska przez powoda, które z uwagi na brak podstaw prawnych zostało rozpatrzone negatywnie. Nadto pozwana pismem z dnia 03.03.2014 roku ponownie wskazała na nieuzasadnione żądanie zwrotu kwoty 77 854,66 zł wskazując, że wobec tego roszczenia nie ma podstaw merytorycznych ani formalnych. Co więcej pozwana w dniu 29.04.2014 roku wniosła ustnie do protokołu wnioski o odstąpienie przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty. W dniu 14.05.2014 roku powód po przeanalizowaniu akt sprawy oraz szczegółowych wyjaśnieniach podstaw prawnych i zasadności żądania zwrotu powyższej kwoty, podtrzymał swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie, ponieważ nie zaistniały w niej nowe okoliczności. Pozwana ponownie złożyła pismo w dniu 12.05.2014 roku prosząc o ponowne rozważenie możliwości odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty. W dniu 22.05.2014 roku powód ponownie podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, powołując się również na otrzymaną odpowiedź

z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju na zapytanie dotyczące przedmiotowego stanu faktycznego. W dniu 23.05.2014 roku powód wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty, wyznaczając jej czternastodniowy termin zapłaty od dnia doręczenia, które mimo prawidłowego odbioru pozostało bez odpowiedzi. Powód wskazał, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami na pozwanej, jako obdarowanej przez pierwotnego nabywcę nieruchomości, ciążyło pięcioletnie ograniczenie w rozporządzaniu tą nieruchomością pod rygorem zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Jednocześnie brak w treści omawianego przepisu odwołania do ust. 2a świadczy

o braku podstaw do zastosowania wobec osób bliskich zwolnień od obowiązku zwrotu bonifikaty, które przysługują pierwotnym nabywcom nieruchomości,

w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek określonych w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy. Interpretację taką potwierdził Sąd Najwyższy, który w sentencji wyroku

z dnia 14.07.2010 roku sygn. akt IV CSK 15/10 stwierdził, że przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mają zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości, a nie osób im bliskich, na rzecz których zbyły nieruchomość nabytą od gminy z bonifikatą. Obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z mocy prawa, na podstawie art. 68 ust. 2b, z chwilą dalszego rozporządzenia przez nią lokalem, gdy zbycie lokalu nastąpi przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.04.2012 roku sygn. akt II CSK 462/11 oraz w uchwale z dnia 27.06.2013 roku III CZP 30/13, wskazując że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża również osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 roku.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I Nc 14/15 z dnia 30 marca 2015 roku uwzględnił w całości żądanie zgłoszone w pozwie (k.39).

Pozwana A. B. pismem z dnia 17 kwietnia 2015 roku (k.45-50) wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Pozwana wniosła

o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż w dniu 04 kwietnia 2008 roku M.

i A. S. - jej dziadkowie - nabyli od Miasta G. mieszkanie oraz, że została im udzielona z tego tytułu bonifikata sięgająca 85 % wartości rzeczony nieruchomości. W tym czasie dziadkowie pozwanej byli wątłego zdrowia i zależało im, by w możliwie najkrótszym czasie uregulować swoje sprawy, w tym przede wszystkim kwestię własności nabytego od Miasta G. mieszkania. Wyraźnym życzeniem dziadków było to, by zostało ono przekazane ich prawnuczce W. B.. M. i A. S. oraz pozwana, przygotowując się do aktu przekazania mieszkania W. B. uzyskali informacje, że ta, jako małoletnia, może nabyć nieruchomość jedynie za zgodą sądu opiekuńczego i będąc reprezentowana przez obojga rodziców. Ze względu na to, że po pierwsze, ojciec W. B. w okresie po nabyciu mieszkania przez dziadków przebywał za granicami kraju, a po drugie, uzyskanie odpowiedniego orzeczenia sądu opiekuńczego wymagałoby kolejnego czasu na zaoszczędzeniu którego zależało M. i A. S., dziadkowie postanowili podarować przedmiotową nieruchomość

pozwanej, by ta w dalszej kolejności dopilnowując wszelkich formalności, jak najszybciej przekazała nieruchomości W. B., swojej córce. Podkreślenia wymaga, że M. i A. S. będąc pouczeni o tym, że w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej będą zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty, tkwili w przekonaniu, że przywilej ten będzie im nadal przysługiwał także wtedy, gdy zrobią to niejako za pośrednictwem innej bliskiej osoby. Dla dziadków pozwanej pozostawało bowiem oczywiste, że skoro mogą swoją nieruchomość zbyć na rzecz prawnuczki w sposób bezpośredni bez utraty przyznanej im bonifikaty, tym bardziej mogą to zrobić przenosząc wpierw własność na pozwaną - ich wnuczkę, a matkę W. B.. Po powrocie ojca W. B. do kraju, K. B. przystąpił do czynności mających na celu uzyskanie zgody sądu opiekuńczego na nabycie przez małoletnią nieruchomości. Wówczas okazało się, że w związku z tym, że nieruchomość była wolna od jakichkolwiek obciążeń, zgoda ta nie była konieczna. W tym stanie rzeczy pozwana, która już wcześniej nabyła nieruchomość od swoich dziadków oraz ojciec W. B. - mając na uwadze życzenie S. o tym, by mieszkanie jak najszybciej stało się własnością ich prawnuczki - stanęli do aktu notarialnego, w którym przedmiotowy lokal został finalnie zbyty na rzecz córki pozwanej.

Pozwana podniosła, że z powyższego jasno wynika, że przedmiotowa nieruchomość nie stała się w żadnym czasie własnością osób innych niż określone mianem bliskich w stosunku do pierwotnych nabywców nieruchomości, a kolejne przeniesienia następowały tytułem darmym. Zmiany po stronie właściciela mieszkania nie wygenerowały żadnych przysporzeń zarówno dla M. i A. S., jak i pozwanej. Jediną osobą, która odniosła korzyść jest W. B., która jako obdarowana stała się finalną właścicielką nieruchomości nabytej od powoda. Nadto nieruchomość nieprzerwanie służy celom mieszkaniowym zarówno pierwotnym nabywcom, jak i pozwanej oraz jej córce. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że stanowisko M. i A. S. pozostaje

w pełni usprawiedliwione wobec niejasnego brzmienia przepisów - odpowiednie stosowanie artykułu odnoszącego się do zakazu zbywania nieruchomości pod rygorem utraty bonifikaty sugeruje stosowanie również pozostałych przepisów odnoszących się do sytuacji prawnej kolejnego nabywcy nieruchomości. Logicznym bowiem pozostaje, że przejęcie obowiązków i rygorów implikuje również przyjęcie odpowiednich przywilejów. Powyższy wniosek pozostaje również uzasadniony na gruncie wykładni systemowej, bowiem zarówno obowiązki jak i przywileje, zostały ujęte w obrębie jednej jednostki redakcyjnej, jaką jest art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić należy, że o niejasności przepisów i trudności w ich stosowaniu świadczy także to, że ich interpretacja była niejednokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, którego wykładnia dopiero położyła kres sporom rodzącym się na tym gruncie. Należy zauważyć, że linia orzecznictwa Sądu Najwyższego, o którym mowa wyżej, a na której powód koncentruje swoją argumentację na poparcie swojego roszczenia, została zapoczątkowana dopiero

w roku 2010, kiedy to wydany został wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 roku w sprawie za sygnaturą V CSK 15/10. Odnosząc się do wyroków, na których powód zbudował swoje stanowisko wskazać należy, że pozostały one wydane na gruncie zgoła odmiennego stanu faktycznego niż ten, który pozostaje przedmiotem niniejszego postępowania. Każdy z nich, a mianowicie wyrok z dnia 14 lipca 2010 roku, wyrok z dnia 12 kwietnia 2012 roku oraz wyrok z dnia 27 czerwca 2013 roku dotyczyły sytuacji, w której osoba bliska nabywając w drodze darowizny nieruchomość od pierwotnego nabywcy, następnie nieruchomość tę sprzedawała osobie trzeciej - niepozostającej osobą bliską w stosunku do pierwotnego nabywcy, uzyskując w ten sposób wymierną korzyść materialną przekraczającą niejednokrotnie wartość przyznanego świadczenia. Celem wprowadzenia ograniczeń było skrócenie praktyk prowadzących do wzbogacenia się osób, którym została udzielona pomoc publiczna, którą niewątpliwie jest bonifikata. Powództwo obejmuje roszczenie nieuzasadnione, niecelowe i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Powód pismem procesowym z dn. 18.05.2015 r. (k.63) wskazał, że podtrzymuje w całości swoje stanowisko wyrażone w pozwie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 08.04.2008 roku sprzedał M. i A. S. (dziadkom pozwanej) lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G.. Od ceny sprzedaży została udzielona nabywcom 85 % bonifikata, w związku z czym nabywcy nieruchomości zobowiązani byli do zapłaty ceny 13 660,46 zł. Nabywcy zostali poinformowani, iż w razie zbycia tej nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, nabywca obowiązany

jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Ograniczenie to nie dotyczyło zbycia na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym czasie dziadkowie pozwanej byli wątłego zdrowia i zależało im, by

w możliwie najkrótszym czasie uregulować swoje sprawy, w tym przede wszystkim kwestię własności nabytego od powoda mieszkania. Wyraźnym życzeniem dziadków pozwanej było to, by zostało ono przekazane ich prawnuczce W. B., czyli córce pozwanej. M. i A. S. będąc pouczeni

o tym, że w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej będą zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty, tkwili w przekonaniu, że przywilej ten będzie im nadal przysługiwał także wtedy, gdy zrobią to niejako za pośrednictwem innej bliskiej osoby. Dla dziadków pozwanej pozostawało bowiem oczywiste, że skoro mogą swoją nieruchomość zbyć na rzecz prawnuczki w sposób bezpośredni bez utraty przyznanej im bonifikaty, tym bardziej mogą to zrobić przenosząc wpieryw własność na pozwaną - ich wnuczkę, a matkę W. B..

Dowód:

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dn. 08.04.2008 r. – k.34-36

- zeznania świadka K. B. – k.79-80,

- zeznania świadka A. S. – k.88-89,

- przesłuchanie pozwanej – k.89-90.

M. i A. S. oraz pozwana, przygotowując się do aktu przekazania mieszkania W. B. uzyskali informacje, że ta, jako małoletnia, może nabyć nieruchomość jedynie za zgodą sądu opiekuńczego i będąc reprezentowana przez obojga rodziców. Ojciec W. B. w okresie po nabyciu mieszkania przez dziadków pozwanej przebywał za granicami kraju.

Z uwagi na to, że uzyskanie odpowiedniego orzeczenia sądu opiekuńczego wymagałoby czasu, na zaoszczędzeniu którego zależało M. i A. S., dziadkowie postanowili podarować przedmiotową nieruchomość pozwanej, by ta w dalszej kolejności jak najszybciej przekazała nieruchomość W. B., swojej córce.

M. i A. S. aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 15.04.2008 roku podarowali pozwanej A. B. przedmiotowy lokal. Po powrocie do kraju, K. B. przystąpił do czynności mających na celu uzyskanie zgody sądu opiekuńczego na nabycie przez małoletnią nieruchomości. Wówczas dowiedział się, że w związku z tym, że nieruchomość była wolna od jakichkolwiek obciążeń, zgoda ta nie była konieczna. Ostatecznie pozwana aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 28.05.2008 roku podarowała przedmiotowy lokal swojej córce W. B..

Dowód:

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dn. 15.04.2008 r. – k.31-33,

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dn. 28.05.2008 r. – k.28-30,

- zeznania świadka K. B. – k.79-80,

- zeznania świadka A. S. – k.88-89,

- przesłuchanie pozwanej – k.89-90.

Pismem z dnia 10.01.2014 roku powód wezwał pozwaną do dokonania zwrotu bonifikaty w wysokości 77 854,66 zł, którą pozwana miała wpłacić w terminie 30 dni od otrzymania wyżej wymienionego pisma, a które mimo prawidłowego odbioru pozostało bez odpowiedzi.

Pozwana pismem z dnia 19.02.2014 roku wniosła o weryfikację zajętego stanowiska przez powoda, które zostało rozpatrzone negatywnie. Nadto pozwana pismem z dnia 03.03.2014 roku ponownie wskazała na nieuzasadnione

żądanie zwrotu kwoty 77 854,66 zł wskazując, że wobec tego roszczenia nie ma podstaw merytorycznych ani formalnych.

Pozwana w dniu 29.04.2014 roku wniosła ustnie do protokołu wnioski o odstąpienie przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty. W dniu 14.05.2014 roku powód po przeanalizowaniu akt sprawy oraz szczegółowych wyjaśnieniach podstaw prawnych i zasadności żądania zwrotu powyższej kwoty, podtrzymał swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie. Pozwana ponownie złożyła pismo w dniu 12.05.2014 roku prosząc o ponowne rozważenie możliwości odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty. W dniu 22.05.2014 roku powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, powołując się również na otrzymaną odpowiedź z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju na zapytanie dotyczące przedmiotowego stanu faktycznego. W dniu 23.05.2014 roku powód wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty, wyznaczając jej czternastodniowy termin zapłaty od dnia doręczenia, które mimo prawidłowego odbioru pozostało bez odpowiedzi.

W dniach 23-25.06.2014 r. wniosek pozwanej w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty był przedmiotem dyskusji Komisji Budżetu i Finansów oraz Komisję Gospodarki i Rozwoju Rady MiastaG.. Komisja nie powzięła kroków zmierzających do odstąpienia wobec powódki od obciążenia jej kwotą stanowiącą równowartość udzielonej bonifikaty.

Dowód:

- pismo z dn. 08.09.2014 r. – k.8,
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dn. 23.05.2014 r. – k.9,
- pismo z dn. 22.05.2014 r. – k. 10,
- pismo z dn. 09.12.2013 r. – k.11,
- pismo z dn. 12.05.2014 r. – k.12-14,
- pismo z dn. 14.05.2014 r. – k.15,
- pismo z dn. 05.05.2014 r. –k. 16,
- pismo z dn. 02.04.2014 r. – k.17,
- pismo z dn. 02.04.2014 r. –k. 19,
- pismo z dn. 03.03.2014 r. –k. 20-22,
- pismo z dn. 19.02.2014 r. –k. 23,
- pismo z dn. 29.07.2013 r. –k. 24-25,
- protokół nr (...) z dn. 23-25.06.2015 r. – k.51-57.

W 2008 r. pozwana mieszkała z babcią i dziadkiem na ul. (...) oraz z córką. Od 5 lat mieszka na dwa domy, ponieważ od tego czasu jest właścicielką domu w K.. Często jest z córką u babci, którą się opiekuje, a babcia u niej w K.. Babcia pozwanej pomaga jej także nad opieką nad córką pozwanej. Są bardzo zżyte, pozwana zwraca się do niej "mama" i tak ją traktuje. Mieszkanie na ul. (...) jest traktowane jak zabezpieczenie dla córki pozwanej W., gdy osiągnie pełnoletniość. Mieszkanie nie jest obciążone hipoteką, nie posiada żadnego zadłużenia, żadnych długów nie mieli dziadkowie pozwanej ani eksmisji przed jego zbyciem. Rodzina B. nie zamierza zbyć tego mieszkania, cały czas mieszka w nim A. S..

Dowód:

- zeznania A. S. k. 88-89

- zeznania K. B. k. 79- 80

- przesłuchanie pozwanej k. 89-90

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w całości okazało się niezasadne.

Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 77 854,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży mieszkania M. i A. S.. Powód wskazał, że w dniu 08.04.2008 roku sprzedał M. i A. S. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G.. Następnie M. i A. S. aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 15.04.2008 roku podarowali pozwanej A. B. przedmiotowy lokal. Z kolei pozwana aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 28.05.2008 roku podarowała ten lokal swojej córce W. B.. Powód podniósł, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy

o gospodarce nieruchomościami na pozwanej, jako obdarowanej przez pierwotnego nabywcę nieruchomości, ciążyło pięcioletnie ograniczenie w rozporządzaniu tą nieruchomością pod rygorem zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

Pozwana natomiast wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że roszczenie jest nieuzasadnione, niecelowe i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana podniosła, że przedmiotowa nieruchomość nie stała się w żadnym czasie własnością osób innych niż określone mianem bliskich w stosunku do pierwotnych nabywców nieruchomości, a kolejne przeniesienia następowały tytułem darmym. Zmiany po stronie właściciela mieszkania nie wygenerowały żadnych przysporzeń zarówno dla M. i A. S., jak

i pozwanej. Jediną osobą, która odniosła korzyść jest W. B., która jako obdarowana stała się finalną właścicielką nieruchomości nabytej od powoda. Nadto nieruchomość nieprzerwanie służy celom mieszkaniowym zarówno pierwotnym nabywcom, jak i pozwanej oraz jej córce. Pozwana wskazała, że stanowisko takie pozostaje w pełni usprawiedliwione wobec niejasnego brzmienia przepisów.

Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 (art. 68 ust. 2 ww. ustawy).

Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b (art. 68 ust. 2a pkt 1 ww. ustawy).

Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b ww. ustawy).

Ileokroć w ustawie jest mowa o osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające

i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 4 pkt 13 ww. ustawy).

W świetle powyższych przepisów racje ma, w ocenie Sądu, strona powodowa żądając od pozwanej zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty, ze względu na dokonanie kolejnego zbycia, którego nie dotyczy już zwolnienie od obowiązku zwrotu należności. Niemniej jednak powództwo nie mogło być uwzględnione ze względu na zastosowanie przepisu art. 5 kc.

Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony (art. 5 k.c.).

W ocenie Sądu, pozwana słusznie podniosła zarzut, iż żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd po dokonanej analizie materiału dowodowego uznał, że egzekwowanie przez powoda przysługującego mu roszczenia jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a zatem z przepisem art. 5 k.c. Działanie powoda jako uprawnionego nie może być więc uznane za wykonywanie prawa i korzystać tym samym z ochrony. W doktrynie wskazuje się bowiem, że: „Przez zasady współzycia społecznego rozumie się - w myśl dominującego

w doktrynie poglądu - oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. Życzliwość ta polega na tym, że aprobuje się to, że innych spotyka jakieś dobro, a dezaprobuje się to, że niesprawiedliwie spotyka ich jakieś zło. Te podstawowe i wspólne dla wszystkich członków społeczeństwa wartości - dobro

i sprawiedliwość - wskazuje preambuła Konstytucji RP [...] Normy moralne obowiązują ludzi także wówczas, gdy występują oni w ramach jakichś struktur organizacyjnych. Z tego względu można mówić, że zasady współzycia społecznego odnoszą się nie tylko do osób fizycznych, ale także osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. [...] Istnienie stanu nadużycia prawa (sprzeczność zachowania uprawnionego z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa) sąd uwzględnia z urzędu, bez względu na to, czy druga strona podnosi taki zarzut; jest to bowiem w istocie ustalenie braku uprawnienia do określonego zachowania. Dlatego o "zarzucie nadużycia prawa" można mówić jedynie

w znaczeniu procesowym, nie materialnym [...] Ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużywaniu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać art. 5 KC. Powinna ona udowodnić fakty pozwalające uznać działanie czy zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami generalnymi tego przepisu. Natomiast treść zasad współzycia społecznego nie podlega dowodzeniu [...] Zachowanie podejmowane w warunkach nadużycia prawa "nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony". Jest ono zatem zachowaniem bezprawnym w tym sensie, że podejmujący je nie może powołać się na przysługujące mu uprawnienie[...]Najczęstszy przypadek nadużycia prawa to nadużycie roszczenia, do którego dochodzi przez wytoczenie powództwa o świadczenie. Jeżeli powód domaga się nakazania pozwanemu określonego zachowania, a według stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy korzystanie z tego zachowania przez powoda musi być uznane za sprzeczne z którymś z kryteriów z art. 5 KC, powództwo podlega oddaleniu, podobnie, jak gdyby roszczenie powodowi w ogóle nie przysługiwało (Kodeks cywilny. Komentarz red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski, Rok wydania: 2014, Wydawnictwo: C.H.Beck, Wydanie: 6, Opubl. Legalis).

Sąd dokonując oceny zasadności powództwa dokonał analizy powyżej wskazanych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazać w tym miejscu należy, że rację ma pozwana, która podnosiła iż intencją ustawodawcy było wykluczenie sytuacji polegających na zakupie nieruchomości z udzieloną bonifikatą, a następnie zbyciu tych nieruchomości osobom trzecim przy zainkasowaniu zarobku. Takie sytuacje często występowały w obrocie prawnym. Trzeba również zgodzić się z pozwaną, że wyżej wskazane przepisy ustawy

o gospodarce nieruchomościami są skomplikowane, a orzecznictwo w tym zakresie nie jest spójne. Jak wynika z aktu notarialnego dotyczącego nabycia przedmiotowej nieruchomości przez A. i M. S. (k.35), małżonkowie mieli świadomość, iż w razie zbycia tej nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, nabywca obowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Małżonkowie ci wiedzieli również, że ograniczenie to nie dotyczyło zbycia na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednak, z uwagi na to, że przepisy w tym zakresie są skomplikowane, Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanej, iż A. i M. S. będąc pouczeni o tym, że w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej będą zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty, tkwili w przekonaniu, że zwolnienie to będzie im nadal przysługiwało również wtedy, gdy zrobią to niejako za pośrednictwem innej bliskiej osoby. Dla dziadków pozwanej pozostawało bowiem oczywiste, że skoro mogą swoją nieruchomość zbyć na rzecz prawnuczki

w sposób bezpośredni bez utraty przyznanej im bonifikaty, tym bardziej mogą to zrobić przenosząc wpierw własność na pozwaną - ich wnuczkę, a matkę W. B.. Podkreślenia wymaga także to, że A. i M. S. w dacie ww. aktu notarialnego byli osobami w podeszłym wieku, a przepisy prawne dotyczące tej materii, jak już wskazano, były skomplikowane, co usprawiedliwia ich tok rozumowania.

Wskazać trzeba w tym miejscu, że Sąd dał wiarę pozwanej, iż

w zasadzie od samego początku przedmiotowe mieszkanie miało być własnością małoletniej W. B.. Zgodnie z zeznaniami świadków taka była wola A. i M. S., czyli pierwotnych nabywców przedmiotowej nieruchomości. Świadek A. S. wprost zeznała, że: „To mieszkanie nie było zbyte, ono było podarowane dla córki, tzn. miało być dla W.. Nie było od razu dla niej darowane, ale dla A. B.(...)Nie wiedziałam, że można od razu dla W. dla dziecka(...)A. później darowała dla W.. To była taka wola i moja

i męża. My nie mieliśmy prawnika tylko tak sami, nie dociekaliśmy czy można tak od razu dla dziecka”(k.88-89).

Również zeznania świadka K. B. potwierdzają powyższe, gdyż świadek ten zeznał, iż: „Gdy wykupywali mieszkanie dziadkowie to byli osobami starszymi, wykupywali z takim zamiarem żeby to było dla W.” (k.79). Należało również zważyć na fakt, iż A. i M. S. nabyli przedmiotowe mieszkanie w dniu 08.04.2008 roku. Następnie w dniu 15.04.2008 roku dokonali oni darowizny na rzecz pozwanej A. B.. Pozwana zaś

w dniu 28.05.2008 roku podarowała nieruchomość na rzecz swojej córki małoletniej W. B.. Z uwagi na daty tych umów (darowizn) twierdzenia pozwanej są wiarygodne.

Znamienne jest również to, że powód żądał od pozwanej zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty po ponad pięciu latach od momentu pierwotnego nabycia mieszkania. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przedmiotowe mieszkanie od momentu nabycia od powoda przez A. i M. S., nie zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej. Od dnia 28.05.2008 roku stanowi ono własność małoletniej W. B., prawnuczki pierwotnych nabywców. Nieruchomość nieprzerwanie służy celom mieszkaniowym zarówno pierwotnym nabywcom (tj. A. S.), jak i pozwanej oraz jej córce. W. B. zgodnie

z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest osobą bliską w stosunku do pierwotnych nabywców nieruchomości, gdyż jest ich zstępną. Gdyby zatem, A. i M. S. dokonali darowizny bezpośrednio na rzecz swej prawnuczki W. B., niniejsze postępowanie sądowe nie miałyby miejsca. A. i M. S. na mocy art. 68 ust. 2a pkt 1 ww. ustawy byłiby bowiem zwolnieni z obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty. Okres 5 lat upłynął także od nabycia mieszkania przez W. B. (28.05.2008 r. - 28.05.2013 r.). Pierwsze przedsądowe wezwanie do zapłaty było kierowane przez powoda do pozwanej pismem z dnia 23.05.2014 r. To potwierdza, że postawa pozwanej i jej córki, które nie zbyły lokalu, nie wynika z asekuracji w związku z kierowanymi wezwaniami do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty.

Nie bez znaczenia jest również fakt, iż pozwana wielokrotnie zwracała się do powoda, by odstąpił on od swego żądania zwrotu bonifikaty, pozwana wskazywała przy tym powodowi na zaistnienie szczególnej sytuacji. Pozwana znalazła co prawda pewne zrozumienie dla swych racji (m.in. wśród radnych czy wiceprezydenta Miasta), jednak powód z uwagi na odpowiednie przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (wyżej wskazane) nie odstąpił od

dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty. W tym miejscu należy podkreślić, iż wydzwięk treści protokołu Komisji Budżetu i Finansów oraz Komisji Gospodarki i Rozwoju z dnia 23-25 czerwca 2014 r. jest taki, że obradujący chcieliby pomóc pozwanej, podpowiadają jej rozwiązania celem uniknięcia zapłaty, z jednoczesnym wskazaniem, iż nic więcej nie mogą zrobić ze względu na brzmienie przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak okoliczność także wskazuje na zasadność zastosowania zasad współżycia społecznego.

Dodać należy, iż powód uzasadniał swe roszczenie w oparciu o orzeczenie SN z dn. 14.10.2010 r. o sygn. akt V CSK 15/10. Orzeczenie to dotyczyło sytuacji, gdy pierwotny nabywca nieruchomości nabył nieruchomość uzyskując przy tym bonifikatę, następnie przeniósł własność nieruchomości na rzecz osoby bliskiej. Ta osoba bliska zaś przeniosła własność tej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Orzeczenie to dotyczy zatem innej sytuacji, niż okoliczności występujące w niniejszej sprawie, gdyż W. B. jest osobą bliską dla małżonków S. i pozwanej. To potwierdza, iż pozwana i jej dziadkowie mogli mieć błędne przeświadczenie co do właściwej interpretacji przepisów, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, uznając że żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak zasady uczciwości, dobrego zwyczaju w relacjach między podmiotami, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd dokonując powyższej oceny przeprowadził postępowanie dowodowe opierając się o zgromadzone w aktach dokumenty, zeznania świadków oraz przesłuchanie strony pozwanej. Za nie pozbawione mocy dowodowej Sąd uznał zgromadzone w toku procesu dokumenty. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i wiarygodności, a Sąd nie dopatrywał się przyczyn, dla których miałyby czynić to z urzędu. Dokumenty urzędowe natomiast korzystają z domniemania prawnego z art. 244 k.p.c., które nie zostało obalone. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków A. S. i K. B., uznając że ich zeznania były spójne, logiczne oraz zgodne z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, a także korelowały z całością materiału dowodowego. Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. S. (1), R. S., J. S. (2) oraz J. W.. W aktach sprawy znajduje się bowiem protokół nr (...) z dn. 23-25.06.2015 r. z obrad Komisji Budżetu i Finansów oraz Komisji Gospodarki i Rozwoju Rady Miasta G..(k.51-57). Zebrany materiał dowodowy Sąd uznał zatem za zupełny, na podstawie którego możliwe było rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

W związku z wynikiem procesu tj. oddaleniem powództwa, Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 4 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349), zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt II sentencji wyroku). Sąd wziął przy tym pod uwagę niezbędny nakład pracy radcy prawnego, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.