

**Sygn. akt: I C 448/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2012 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Hanna Rucińska
Protokolant:	stażysta Justyna Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2012 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa Miasta B.

przeciwko T. N.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 85.236,41 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych 41/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 19.10.2011 r. do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.862 zł (siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 448/12

## UZASADNIENIE

Powód Miasto B., wniósł o zasądzenie od T. N. na jego rzecz kwoty 85.236,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego ustalonych wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, iż w dniu 16 stycznia 2007 r. Miasto B. sprzedało T. N. wyodrębnioną wówczas nieruchomość lokalową, znajdującą się w B. przy ul. (...), pod numerem mieszkania (...) wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste (w udziale (...) części) nieruchomości gruntowej z zastosowaniem 90 % bonifikaty, na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód podał, że wartość bonifikaty wyraża się kwotą 75.646,80 zł. Ponadto powód wskazał, że została udzielona 5% bonifikata w pierwszej opłacie rocznej należnej od pozwanego w związku z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej BY1 (...), której wartość wyraża się kwotą 56,46 zł. Powód wskazał nadto, iż T. N. w dniu 31 sierpnia 2010 r. sprzedał w/w lokal na rzecz B. B. i I. Z., które nie są dla niego osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem powoda, bezspornym jest, iż pozwany zbywając lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w myśl art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem nie ma w tym przypadku zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, który enumeratywnie wylicza wyjątki od zasady zwrotu bonifikaty w przypadku dysponowania lokalem mieszkalnym w okresie 5 letniej

karencji. Ponadto powód wskazał, że pozwany przeznaczył środki finansowe uzyskane ze sprzedaży nieruchomości lokalowej na budowę domu jednorodzinnego na nabytej w czerwcu 2010 r. działce budowlanej w B., a nie na zakup nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota uwzględnia obydwie łącznie zsumowane bonifikaty oraz ich waloryzację. Powód podniósł, że należnych odsetek dochodzi od dnia 19 października 2011 r., tj. od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy Wydział I Cywilny orzekł zgodnie z żądaniem pozwu ( sygn. akt Nc 101/12).

Pozwany T. N. w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty wniósł o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości jako bezprzedmiotowego i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że uzyskane ze sprzedaży mieszkania pieniądze przeznaczył na cele mieszkaniowe, finansując z nich budowę domu mieszkalnego na posiadanej działce budowlanej. Pozwany wskazał, że nie zgadza się z żądaniem pozwu oraz z twierdzeniami i zarzutami powoda. Wskazał, że żądanie powoda jest sprzeczne z art.75 ust 1 Konstytucji RP, w którym popiera się obywateli do uzyskania własnego mieszkania.

W piśmie procesowym z dnia 24 września 2012 r. powód wniósł o rozłożenie zasądzonego świadczenia w miesięcznych ratach na okres 10 lat oraz o nieobciążanie go kosztami procesu. Wskazał nadto, że nie był należycie poinformowany przy nabywaniu lokalu z bonifikatą, ponieważ nie wyjaśniono mu znaczenia przepisów dotyczących jej zwrotu. Podniósł, że pozwany przeznacząc środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania na budowę domu działał w nieświadomości wynikających z tego negatywnych konsekwencji, związanych z obowiązkiem zwrotu przez niego kwoty przyznanej bonifikaty.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Umową z dnia 16 stycznia 2007 roku powód T. N. nabył od Gminy Miejskiej M. B. wyodrębnioną nieruchomość lokalową, położoną w B. przy ul. (...), pod numerem 9 wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w części nieruchomości gruntowej zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...). Pozwany ustalił cenę sprzedaży lokalu po zastosowaniu 90% bonifikaty, na kwotę 8.405,20 zł. Ponadto została udzielona T. N. 5% bonifikata w pierwszej opłacie rocznej należnej od niego w związku z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej(...)(...), której wartości wyraża się kwotą 56,46 zł. Warunki sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zostały określone w protokole z rokowań z dnia 21 grudnia 2009 r., w którym w § 6 wskazano okoliczności skutkujące zwrotem bonifikaty wraz z waloryzacją.

#### **Dowód:**

- protokół z rokowań z dnia 19 grudnia 2006 r. /k. 19-22/.
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 16 stycznia 2009 roku, Rep. A nr 759/2007 /k. 13 -25/

W dniu 31 sierpnia 2010 r. T. N. sprzedał zakupiony od Miasta B. lokal na rzecz B. B. i I. Z., które nie są dla niego osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

#### **Dowód**

- umowa sprzedaży z dnia 31 sierpnia 2010 r., Rep A nr 7594/2010 (k. 23-25)

Uzyskane ze sprzedaży środki pieniądze T. N. przeznaczył na budowę domu jednorodzinnego w B., na działce budowlanej nabytej przed zbyciem lokalu w czerwcu 2010 r.

#### **Dowód:**

-bezsporne, a nadto pismo T. N. z dnia 31 października 2011 r. (k. 11-12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Strony w żaden sposób nie kwestionowały ich wiarygodności i prawdziwości. Autentyczność zgromadzonych dokumentów nie budziła również wątpliwości Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powód w oparciu o treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej „ugn”) domagał się od pozwanego zapłaty kwoty stanowiącej zwaloryzowaną równowartość bonifikaty udzielonej pozwanemu jako nabywcy nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ugn 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. Natomiast art. 68 ust. 2 b u.g.n. stanowi, iż przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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.

Nabywca T. N. zbył w dniu 31 sierpnia 2010 r. lokal mieszkalny na rzecz osób nie będących jego bliskimi, a uzyskane środki pieniężne przeznaczył na budowę budynku mieszkalnego na działce budowlanej, którą nabył w czerwcu 2010 r.

W niniejszej sprawie należy wskazać, iż pozwany, mając świadomość o treści art. 68 ust. 2 ugn, nie dotrzymał warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie, zbywając go ze znacznym zyskiem, ponieważ zapłacił za nią jedynie 10 % wartości z uwagi na przyznaną 90 % bonifikatę.

Wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, został wprowadzony w celu należytego zabezpieczenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomościami lokalowymi. Ustawodawca, dopuszczając możliwość sprzedaży prawa do nieruchomości, po cenie znacznie niższej niż rynkowa wprowadził zatem instrumenty chroniące przed praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Tym samym wyjątki od powyższej reguły dopuszczone są wyłącznie w szczególnych przypadkach, które zostały ściśle określone w art. 68 ust. 2a ustawy.

Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi wyjątek od ogólnej zasady obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty przez nabywcę lokalu mieszkalnego w przypadku jego zbycia w terminie 5 lat, licząc od dnia nabycia. Istota wyjątku polega na tym, że nie powinien on być interpretowany rozszerzająco. Biorąc pod uwagę literalne brzmienie tego przepisu stwierdzić należy, iż ma on zastosowanie w przypadkach, w których środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z zasobu publicznego zostały przeznaczone w całości na nabycie innej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Tylko wówczas odpada obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Zatem wszystkie środki pozyskane ze zbycia jednego lokalu mieszkalnego muszą zostać przeznaczone na nabycie kolejnego lokalu mieszkalnego. Pogląd ten jest ugruntowany w doktrynie i ma swoje uzasadnienie w tym, iż celem ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych warunkach (E. Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX2011).

Pozwany swoim zachowaniem nie wypełnił dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą od powoda, nie

przeznaczył wszystkich środków uzyskanych dzięki tej transakcji na nabycie innej nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Spór w niniejszej sprawie ogniskował wokół kwestii, czy pozwany swoim zachowaniem wyczerpał dyspozycję art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., finansując budowę domu z uzyskanych ze sprzedaży lokalu pieniędzy i tym samym uwolnił się od obowiązku zwrotu bonifikaty, czy też, jak twierdził powód, nie przeznaczył on wszystkich pozyskanych środków ze sprzedaży zakupionego po preferencyjnych warunkach lokalu mieszkalnego na nabycie kolejnej nieruchomości przeznaczonej na cele lokalowe, co zobowiązuje go do zapłaty zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty w myśl art. 68 ust. 2 u.g.n.

Sąd przychylił się do twierdzeń powoda, że budowa domu przy wykorzystaniu środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą nie mieści się w zawartej w art. 62 ust 2 a pkt hipotezie, ponieważ nie można tego traktować jako zakupu nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Pozwany wykorzystał środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w inny sposób niż nabycie innej nieruchomości, tym samym nie spełnił warunku wynikającego z art. 68 ust 2a pkt 5 ugn. Pozwany nie mógł zatem spożytkować pieniędzy ze sprzedaży lokalu na budowę domu, ponieważ nie można tego traktować jako nabycie nieruchomości. Nabywanie nieruchomości należy rozumieć jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

W tej kwestii Sąd podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. sygn. akt III CZP 4/12, w której uznał, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Ponadto należy zaznaczyć, iż pozwany przyznał na posiedzeniu w dniu 7 listopada 2012 r., że nie zakupił za uzyskane ze sprzedaży lokalu środki pieniężne innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lecz przeznaczył je na budowę domu.

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut nadużycia przez powoda prawa, poprzez jego wykonywanie w sposób sprzeczny z jego

społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także sprzeczność żądania pozwanego z wyrażonym w art. 75 ust. 1 Konstytucji popieraniem przez państwo działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Polityka władz publicznych stwarzająca obywatelom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji, normy sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego z bonifikatą, której granice zostały enumeratywnie wyliczone w ustawie jest wyrazem realizacji tej polityki. Pozwany swoim zachowaniem nie dopełnił ściśle określonych warunków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i jest zobowiązany do zwrotu przyznanej bonifikaty. Powoływanie się przez niego na nadużycie prawa przez powoda jest nieuzasadnione.

Nie zasługuje również na uwzględnienie wniosku strony pozwanej o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty. Zgodnie z dyspozycją art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Podstawą zastosowania tego przepisu jest wyłącznie uznanie sądu, że zachodzą

szczególnie uzasadnione wypadki. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe spełnienie zasądzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. W przedmiotowej sprawie Sąd nie dopatrzył się wystąpienia szczególnych okoliczności przemawiających za rozłożeniem zasądzonej kwoty na raty. Pozwany sprzedał z zyskiem nieruchomość lokalową, a uzyskane środki pieniężne rozdysponował. Wskazać również należy, iż pozwany będąc reprezentowanym w niniejszym procesie przez profesjonalnego pełnomocnika nie udowodnił swojej ciężkiej sytuacji materialnej, która mogłaby ewentualnie skutkować uwzględnieniem wniosku o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty.

W świetle całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd przychylił się do stanowiska powoda i tym samym uwzględnił powództwo w całości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 68 ust. 2b ugn zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 85.236,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2011 roku do dnia zapłaty. Odsetki ustawowe od przyznanej kwoty Sąd na zasadzie art. 481 kc zasądził od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty bonifikaty.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Z racji faktu, iż pozwany przegrał niniejszy proces, Sąd na podstawie przytoczonego przepisu i § 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 niej na rzecz powoda kwotę 7.862,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 wyroku).