

Sygn. akt XV C 708/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku, XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Kołodziej

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Węsióra

Po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. W.

przeciwko M.K.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej M.K. na rzecz powoda Gminy M. W. kwotę 146 028,19 zł (sto czterdzieści sześć tysięcy dwadzieścia osiem złotych dziewiętnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty.
2. Zasądzono w pkt. II wyroku, roszczenie pieniężne rozkłada pozwanej na trzy raty w wysokości: I i II rata po 48 676,06 zł płatne w terminach do 30 czerwca 2016 r. (I rata) oraz do 30 czerwca 2017 r. (II rata), III rata w wysokości 48 676,07 zł płatna do 30 czerwca 2018 r. wraz z zasądzonymi w pkt I odsetkami ustawowymi.
3. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10901 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset jeden złotych) tytułem kosztów procesu w tym kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2015 roku (k. 2-4) powódka Gmina M. W. domagała się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 146.028,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, iż Gmina M. W. aktem notarialnym z dnia 4 listopada 2010 roku, sporządzonym przed notariuszem J. O. w Kancelarii Notarialnej w W., Rep. A nr (...), sprzedała na rzecz pozwanej M.K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W.. Zgodnie zaś z właściwymi zasadami obowiązującymi na terenie Miasta W., udzielono pozwanej bonifikaty od ceny lokalu w wysokości 136.291,88 zł. Strony, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.), w § 8 umowy ustaliły, że w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia pozwana będzie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Wskazała powódka, iż po powzięciu informacji o dokonanej przez pozwaną sprzedaży ww. lokalu przed upływem ww. 5-letniego terminu, pismem z dnia 23 września 2014 roku zwrócono się do pozwanej o udzielenie wyjaśnień w sprawie, albowiem pozwana mogła być zwolniona od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo

nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, stosownie do zapisu § 8 ust.2 umowy i przepisu art 68 ust 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Jednakże, jak wskazała powódka, w odpowiedzi na wezwanie pozwana przedłożyła dokumenty potwierdzające wydatkowanie ww. środków na zakup materiałów budowlanych na budowę domu na nieruchomości położonej w L., zakupionej przez nią w 2008 roku.

Powódka podniosła, iż uznała, że takie wydatkowanie środków nie uzasadnia zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty, w związku z czym powódka pismem z dnia 12 maja 2015 roku zażądała zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 146.028,19 zł w terminie 60 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty, a które to wezwanie zostało doręczone powódce w dniu 1 czerwca 2015 roku.

Jednakże, pomimo upływu wyznaczonego przez powódkę terminu, należność nie została przez pozwaną uregulowana.

Jako termin żądania odsetek za zwłokę powódka wskazała dzień następujący po upływie terminu płatności określonego w ww. wezwaniu do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 listopada 2015 roku (k. 75-81) pozwana M.K.wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie pozwana, z ostrożności procesowej, wniosła, w razie zasądzenia na rzecz powoda zapłaty dochodzonego roszczenia, o rozłożenie zapłaty roszczenia w następujących ratach: 5.000 zł - płatne w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, po 5.000 zł - płatne w 3 kolejnych latach na koniec każdego roku kalendarzowego, następującego po ww. płatności pierwszej raty, oraz po 31.507,25 zł płatne w 3 kolejnych latach na koniec każdego roku kalendarzowego, poczynając od kolejnego roku następującego po zapłacie ostatniej z ww. rat.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż Gmina M. W. aktem notarialnym z dnia 4 listopada 2010 roku, sporządzonym przed notariuszem J. O. w Kancelarii Notarialnej w W., Rep. A nr 16535/2010, sprzedała pozwanej lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W. z bonifikatą w wysokości 136.291 zł. Jak również, pozwana przyznała, iż dokonała sprzedaży ww. lokalu w dniu 22 listopada 2012 roku, akt notarialny Rep. A nr (...).

Jednakże, pozwana podniosła, iż, dokonując sprzedaży przedmiotowego lokalu pozwana działała w dobrej wierze, albowiem środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostały w całości przeznaczone na wybudowanie domu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), którego pozwana jest właścicielem. W związku z powyższym, zdaniem pozwanej, środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w W. położonego przy ulicy (...) zostały przeznaczone na wypełnienie celu mieszkaniowego, zgodnie z treścią art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z umową zawartą pomiędzy stronami.

Jednocześnie, pozwana podniosła, że sytuacja związana z przeznaczeniem środków finansowych z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w W. położonego przy ulicy (...) na wybudowanie domu mieszkalnego w L. co do zasady jest zbliżona do sytuacji przewidzianej w art. 68 ust. 2a pkt 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z § 8 pkt 2 umowy, wyłączających obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwana wskazała, iż różnica w sytuacji przewidzianej w ww. przepisie oraz w umowie stron a sytuacji pozwanej sprowadza się do tego, iż pozwana M.K.środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w W. położonego przy ulicy (...), bezpośrednio nie przeznaczyła na zakup innego lokalu mieszkalnego albo na zakup nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, zaś przeznaczyła na wybudowanie domu przeznaczonego na cele mieszkaniowe.

Ponadto, pozwana wskazała, iż gdyby pozwana ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w W. położonego przy ulicy (...) zakupiła nieruchomość, tj. działkę budowlaną lub dom mieszkalny wraz z działką budowlaną nawet ze cenę wielokrotnie przewyższającą wartość sprzedawanej nieruchomości to nie miałyby obowiązku zwrotu udzielonej wcześniej bonifikaty. Wobec powyższego, w ocenie pozwanej, celem zapisów zawartych w ustawie o

gospodarce nieruchomościami oraz umowy było przeciwdziałanie spekulacji związanej z dalszą sprzedażą mieszkań zakupionych od gminy. Podniosła pozwana, iż ww. zapis dotyczył to sytuacji, w której sprzedający nie przeznaczają środków uzyskanych ze sprzedaży na cele mieszkaniowe. Natomiast, zdaniem pozwanej, nie powinno się różnicować sytuacji sprzedającego mieszkanie, który przeznaczają środki na wykończenie innego domu dla własnych celów mieszkaniowych od sytuacji sprzedającego, który posiadając inne środki finansowe, sprzedaje nieruchomość nabytą z bonifikatą i przeznaczają wszystkie środki na zakup kolejnej, droższej nieruchomości w terminie 12 miesięcy od daty sprzedaży, albowiem skoro uznajemy prawo takiego sprzedającego do zachowania bonifikaty, to prawo do jej zachowania winno również przysługiwać pozwanej, która całą kwotę z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczyła na wybudowanie nieruchomości zaspokajającej jej potrzeby mieszkaniowe. Skoro celem udzielanych bonifikat przy wykupie nieruchomości na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli to pozwana poprzez wybudowanie domu mieszkalnego na posiadanej działce budowlanej wypełniła cel mieszkaniowy przewidziany w ustawie, który winien mieścić się w kategoriach zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Nadto, z ostrożności procesowej, pozwana wskazała, iż ustawodawca w art. 68 pkt 2 c ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawił możliwość odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ustawie, nie wskazując jednocześnie kryteriów, jakimi winny kierować się organy decyzyjne w tym zakresie, zatem, w ocenie pozwanej, w tym miejscu należy oprzeć się na zasadach współżycia społecznego w kontekście celów, dla jakich została udzielona bonifikata, tj. realizacji celów mieszkaniowych pozwanej. Wobec faktu, iż środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w W. zostały przeznaczone w całości na ten właśnie cel, to powód, zdaniem pozwanej, domagający się zwrotu bonifikaty, narusza zasady współżycia społecznego.

W ocenie pozwanej, roszczenie powoda jest niezgodne z celami i założeniami ustawodawcy wspierającego cele mieszkaniowe obywateli oraz sprzeczne z zasadą słuszności.

Dodatkowo, również z ostrożności procesowej, w razie uwzględnienia żądania pozwu, pozwana wniosła o rozłożenie zasądzonej kwoty w ww. ratach, albowiem aktualnie znajduje się bardzo trudnej sytuacji życiowej, jest osobą niepełnosprawną, ma na utrzymaniu dwie córki, zaś w związku ze stanem zdrowia utraciła zatrudnienie, a ponadto spłaca kredyt hipoteczny. Pozwana wskazała, iż pozostaje na utrzymaniu męża, który obecnie z uwagi na odbywanie kary pozbawienia wolności nie przyczynia się do utrzymania rodziny, lecz po zakończeniu kary będzie ponownie wykonywał działalność gospodarczą, która pozwoli na spłatę należności wobec powódki w terminach ww. wskazanych przez pozwaną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 listopada 2010 roku Gmina M. W. oraz M. K. zawarły przed notariuszem J. O. w Kancelarii Notarialnej w W. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, oraz jego sprzedaży, na podstawie której Gmina M. W. sprzedała M. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W..

Gmina M. W. udzieliła M. K. bonifikaty w wysokości 136.291,88 zł od ceny ww. lokalu. Jednocześnie, strony, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.), w § 8 umowy ustaliły, że w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia pozwana będzie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Dowód: akt notarialny z dnia 4.11.2010r. Rep. A nr 16535/2010 – k. 9-13v

W dniu 22 listopada 2012 roku M.K.dokonała sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz osoby trzeciej za cenę 160.000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania powódka przeznaczyła na zakup materiałów budowlanych na budowę domu na nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) zakupionej w 2008 r. .

Dowód: akt notarialny z dnia 22.11.2012r. Rep. A nr 14642/2012 – k. 5-8v, okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 23 września 2014 roku Gmina M. W. zwróciła się do M. K. o udzielenie wyjaśnień w sprawie sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego, stosownie do zapisu § 8 ust. 2 umowy i przepisu art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: pismo z dnia 23.09.2014r. – k. 14

W odpowiedzi na wezwanie M. K. przedłożyła dokumenty potwierdzające wydatkowanie ww. środków na zakup materiałów budowlanych na budowę domu na nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: faktury i rachunki – k. 107-175

Pismem z dnia 29 grudnia 2014 roku Gmina M. W. poinformowała M.K., iż złożona przez nią dokumentacja nie potwierdza przesłanek do zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty na mocy art. 68 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz, że zwaloryzowana kwota bonifikaty do zwrotu na rzecz Gminy M. W. wynosi 146.028,19 zł.

Dowód: pismo z dnia 29.12.2014r. – k. 15

Pismem z dnia 2 stycznia 2015 roku M. K. zwróciła się do Gminy M. W. o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty z uwagi na trudną sytuację życiową M. K., poczynienie znacznych nakładów na nieruchomości przed jej wykupem oraz wobec faktu przeznaczenia środków finansowych z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na wybudowanie domu w L. przy ulicy (...).

Dowód: pismo z dnia 2.01.2015r. – k. 16-17v

Pismem z dnia 12 maja 2015 roku Gmina M. W. poinformowała, iż wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty z dnia 2 stycznia 2015 roku został rozpatrzony negatywnie i zażądała zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 146.028,19 zł w terminie 60 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty, które to wezwanie zostało doręczone powódce w dniu 1 czerwca 2015 roku.

Dowód: pismo z dnia 12.05.2015r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 18-21

Do chwili obecnej M.K. nie dokonała zwrotu waloryzowanej bonifikaty na rzecz Gminy M. W..

Okoliczności bezsporne

W dniu 27 września 2014 roku, decyzją (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w P., M. K. została uznana za osobę niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Z decyzji wynika, iż z uwagi na występujące schorzenia, M. K. jest osobą niepełnosprawną od 39 roku życia, a nadto może podejmować zatrudnienie jedynie w warunkach pracy chronionej oraz ma prawo do korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji, przez co rozumie się korzystanie z usług socjalnych, opiekuńczych, terapeutycznych i rehabilitacji świadczonych przez sieć instytucji pomocy społecznej.

W dniu 3 sierpnia 2015 roku została wydana decyzja o uznaniu M.K. za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku przez Powiatowy Urząd Pracy w P..

(...) K. ma na utrzymaniu dwie córki - Z. K., urodzoną w dniu 29 kwietnia 1996 roku oraz J. K. (1) urodzoną w dniu (...).

M. K. od momentu, gdy z uwagi na stan zdrowia utraciła zatrudnienie pozostawała wraz z dziećmi na utrzymaniu męża, jednakże obecnie mąż pozwanej odbywa karę 4 lat pozbawienia wolności w zakładzie karnym, w związku z czym pozwanej pomaga finansowo rodzina.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja PUP z dnia 3.08.2015r. – k. 89, zaświadczenie z dnia 13.10.2015r. – k. 90, odpis aktu urodzenia nr 749/1996 – k. 91, odpis aktu urodzenia nr 368/2006 – k. 92, orzeczenie o stopniu

niepełnosprawności z dnia 27.09.2014r. – k. 177, dokumentacja medyczna dot. pozwanej M. K. – k. 178-230, zeznania pozwanej M. K. w dniu 15.12.2015r. – k. 232-232v (czas nagrania 00:01:26 – 00:12:05)

W dniu 28 sierpnia 2009 roku M. K. zawarła z bankiem (...) S. A. umowę kredytu hipotecznego na kwotę 291.200 zł. Okres spłaty kredytu wynosi 360 miesięcy. Szacunkowy całkowity koszt kredytu wyniósł 464.631,90 zł. Aktualna miesięczna rata spłaty ww. kredytu wynosi 1.453,46 zł.

Celem kredytu była budowa domu jednorodzinnego w L. przy ulicy (...), w którym M. K. zamieszkała wraz z dziećmi.

Dowód: umowa kredytu hipotecznego nr (...) – k. 94-105, zawiadomienie z dnia 5.10.2015r. – k. 93, zeznania pozwanej M.K.w dniu 15.12.2015r. – k. 232-232v (czas nagrania 00:01:26 – 00:12:05)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez obie strony postępowania, w tym kopii aktów notarialnych, wezwania do zapłaty wraz z dowodem jego doręczenia oraz wyliczenia zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Dowody z tych dokumentów, zarówno urzędowych w rozumieniu przepisu art. 244 par.1 k.p.c., jak i prywatnych w rozumieniu przepisu art. 245 k.p.c., Sąd uznał za wiarygodne. Nie były one zresztą kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd poczynił także ustalenia faktyczne na podstawie przesłuchania pozwanej M.K.w charakterze strony na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku.

Wskazać przy tym należy, że stan faktyczny sprawy w zasadzie nie był sporny między stronami, które różniły się jedynie w sposobie interpretacji przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na który powoływała się powódka, żądając zwrotu udzielonej bonifikaty. Sporne w sprawie było więc to, czy nie przeznaczenie całości środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania, na które została udzielona bonifikata, na zakup kolejnego lokalu oraz przeznaczenie tychże środków na budowę domu na innej nieruchomości, powodują obowiązek zwrotu bonifikaty.

Wobec uznania, iż przedstawiony w sprawie materiał dowodowy jako bezsporny pozwalał na poczynienie jednoznacznych ustaleń. Sąd na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku oddalił wnioski dowodowe pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków D. C., M. M. (1), M. M. (2) i J. K. (2) oraz wnioski o zwrócenie się do Biura (...) Krajowego Rejestru Karnego o udzielenie informacji dotyczącej daty wyroków oraz orzeczonych kar wobec skazanego J. K. (2) i zwrócenie się do Zakładu Karnego w G. P. o udzielenie informacji dotyczącej daty zakończenia wykonywania kary pozbawienia wolności przez skazanego J. K. (2), jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dokonując ustaleń odnośnie sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej Sąd oparł się na jej zeznaniach, dając im wiarę w całości.

W ocenie Sądu powództwo wywiedzione przez Gminę M. W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 782) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Zgodnie zaś z przepisem art. 68 ust. 2 tej ustawy, 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.

O wyłączeniu stosowania ww. przepisu stanowi przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z

jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Pozwana M. K. w dniu 4 listopada 2010 roku nabyła od powodowej Gminy M. W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W. za cenę 33.648,12 zł z bonifikatą w wysokości 136.291,88 zł. W dniu 22 listopada 2012 roku, czyli przed upływem 5 lat od nabycia, zbyła ten lokal za cenę 160.000 zł. Sprzedała więc ten lokal za cenę przekraczającą nieomalże pięciokrotnie tę za jaką nabyła lokal od powódki, przy czym uzyskane środki finansowe pozwana przeznaczyła na zakup materiałów budowlanych na budowę domu na nieruchomości gruntowej położonej w L. przy ulicy (...), która to nieruchomości pozwana zakupiła jeszcze w 2008 roku.

Przepis art.68 ust.2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącza obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą przeznaczone zostaną na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Ustawodawca posłużył się przy redakcji tego przepisu precyzyjnym zwrotem – nabycie. Należy także podkreślić, iż ustawodawca, określając ustawowe przesłanki zwrotu kwoty udzielonej bonifikacie po waloryzacji nie posłużył się zwrotem „cel mieszkaniowy”. Wprawdzie ustawodawca nie zdefiniował, co rozumie pod pojęciem – przeznaczenia na nabycie innego lokalu, o którym mowa w art.68 ust. 2a pkt 5 ustawy, ale w przepisie art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawierającym definicje wyrażeń ustawowych, zamieścił przepis oznaczony lit. 3b, który stanowi, że przez zbywanie lub nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie, których następuje m. in. przeniesienie własności nieruchomości.

W tym miejscu wymaga podkreślenia, iż przepisy, w szczególności nakładające obowiązki, należy interpretować ściśle, w pierwszej kolejności zgodnie z ich literalnym brzmieniem. Zastosowanie innej wykładni niż językowa winno być dokonywane dopiero, gdy przepis nie jest jednoznaczny.

W niniejszej sprawie nie ma podstaw do stosowania innych sposobów wykładni.

W toku postępowania pozwana wywodziła, że uzyskaną różnicę przeznaczyła na budowę domu jednorodzinnego na nieruchomości położonej w L..

Wobec powyższego, w oceni Sądu, należy uznać, że przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą na budowę domu jednorodzinnego na innej nieruchomości, w szczególności zakup materiałów budowlanych, na co pozwana przedstawiła szereg rachunków i faktur, nie zwalnia nabywcy lokalu od Gminy, tj. pozwanej, od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji.

Zauważyć przy tym należy, że ustawodawca statuując to zobowiązanie ustawowe nie przewidział obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie proporcjonalnie do wielkości środków przeznaczonych na nabycie innego lokalu. Jest to zdaniem Sądu zamierzone działanie ustawodawcy wynikające z prowadzonej polityki mieszkaniowej w wyniku, której najemcy mieszkań komunalnych uzyskują bardzo znaczne przywileje finansowe i bardzo znaczną pomoc ze środków publicznych kosztem innych obywateli. Dzieje się tak, aby osoby takie nabywały mieszkania w celu ich zamieszkiwania, a nie w celu dalszej sprzedaży, czy też w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych innych nawet bliskich członków rodziny. Sprzedaż lokalu po udzieleniu bonifikaty odbywa się kosztem majątku Gminy, a więc wszystkich jej mieszkańców. Żadna reguła nie określa konieczności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób mieszkających na terenie Gminy poprzez uzyskiwanie własności czy też własnościowego prawa do lokalu.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd podziela również pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 roku (III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116, Prok.i Pr.-wkł. 2013/2/36, LEX nr 1128321, www.sn.pl, Biul.SN 2012/3/9-10). W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, 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.).

Sąd podzielił również pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 października 2013 roku w sprawie sygn. akt I ACa 5078/13 (LEX nr 1391947), zgodnie z którym przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na nakłady związane z wykończeniem (bądź modernizacją czy remontem) domu budowanego na działce nabytej wcześniej, tj. przed sprzedażą tego mieszkania, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (podobnie: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie sygn. akt I ACa 25/13, Lex nr 1293608).

Powódka domagała się zwrotu udzielonej bonifikaty, po waloryzacji w wysokości 146.028,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 sierpnia 2015 roku, tj. od dnia następującego po upływie terminu płatności określonego przez powódkę w wezwaniu do zapłaty z dnia 12 maja 2015 roku.

Sąd, podzielając pogląd Sądu Apelacyjnego w Łodzi, wyrażony w ww. wyroku z dnia 22 października 2013 roku w sprawie sygn. akt I ACa 507/13, zgodnie z którym obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ, uzna termin wskazany w pozwie za dopuszczalny i prawidłowy. W związku z powyższym termin dokonania dobrowolnej zapłaty minął z dniem 31 lipca 2015 roku i pozwana od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu.

Ponadto, Sąd miał na uwadze, iż w toku całego postępowania pozwana nie kwestionowała sposobu waloryzacji dokonanej przez powódkę. Ponadto, ustawodawca nie wskazał sposobu waloryzacji kwoty udzielonej bonifikacie, a tym samym pozostawił Sądowi swobodę oceny zastosowanego sposobu waloryzacji.

Pozwana M. K. argumentowała, iż, wydatkując uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu środki finansowe na budowę domu dla swojej rodziny, wypełniła cel mieszkaniowy przewidziany w ustawie o gospodarce nieruchomościami w przepisach o udzielaniu bonifikat przy wykupie nieruchomości, co, zdaniem pozwanej, uprawnia ją do żądania zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

W ocenie pozwanej, powodowa Gmina M. W., domagając się zwrotu bonifikaty, narusza zasady współzycia społecznego.

Oceniając roszczenie powodowej Gminy M. W. z punktu widzenia przesłanek stosowania art. 5 k.c. zauważyć należy, że Gmina, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniona została ustawowo do żądania zwrotu bonifikaty.

Na gruncie prawa cywilnego art. 5 k.c. jako klauzula generalna służy ocenie wykonywania wszystkich praw podmiotowych, niezależnie od ich przynależności do określonej części prawa cywilnego (prawo rzeczowe, rodzinne, zobowiązania itd.), niezależnie od majątkowego lub niemajątkowego, względnego lub bezwzględnego charakteru, niezależnie od postaci normatywnej (prawo władcze, roszczenie, prawo kształtujące); w jego świetle oceniać też trzeba wykonywanie roszczeń nie będących emanacją praw podmiotowych (np. roszczeń posesoryjnych, art. 344 k.c.). Co do zasady ocena z punktu widzenia ewentualnego nadużycia prawa podmiotowego nie omija żadnej kategorii stosunków cywilnoprawnych. Prawdziwym problemem jest ustalenie treści zasad współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego są szczególnymi regułami postępowania w życiu. Prezentowane w doktrynie, dość ogólne i mało precyzyjne ujęcie reguł zaliczanych do zasad współzycia społecznego znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowane z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 1997 r. IICKN118/97, OSP 1998/1/3). Zwroty użyte w art. 5 k.c., zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (tak wyroki SN z dnia 3 października 2000 r. (...) i z dnia 4 października 2001 r. ICKN458/00 Lex52659). W innych wyrokach akcentuje się moralny wymiar zasad współzycia społecznego,

podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które "pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. ICKN459/97 Lex78424).

Na treść zasad współzycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego, "akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. ICKN459/97) – tak M. P. S. w komentarzu do art. 5 k.c. w programie komputerowym Lex. Natomiast T. S. w komentarzu do art. 5 k.c. zawartym w tym samym programie wskazał, że powoływanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady (por. wyrok SN z dnia 14 października 1998 r. IICKN928/97, OSNC 1999/4/75; oraz SN z dnia 20 grudnia 2006 r. IVCSK263/06 Lex257664 i SA w K. z dnia 6 czerwca 2006 r. IIAKa86/06, KZS 2006/7-8/108).

Sąd uznał jednakże, iż pozwana M.K. nie przedstawiła żadnej konkretnej zasady współzycia społecznego, jakiej naruszenia miałyby dokonać powódka swym działaniem, a tym samym pozwana nie wykonała obowiązku wskazania naruszonej zasady współzycia społecznego, przy czym zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar dowodu tej okoliczności obciążał właśnie pozwaną.

Ponadto, zdaniem Sądu, pozwana, nie może powoływać się na klauzulę generalną nadużycia prawa, gdyż sama zasady współzycia społecznego naruszyła. Nie może, więc korzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 k.c. Skorzystanie z tej klauzuli generalnej ma bardzo daleko idące skutki, gdyż niweczy roszczenie – uprawnienie powoda wynikające z przepisu obowiązującego prawa. Dlatego przepis art. 5 k.c. powinien być stosowany wyjątkowo, tylko w sytuacji, gdy stosowanie prawa prowadzi do sytuacji absolutnie nieakceptowanych.

Rozpatrując aspekt zasadności żądania powódki w świetle zasad współzycia społecznego, Sąd doszedł do przekonania, iż na gruncie niniejszej sprawy niesłusznym byłoby uznanie żądania zwrotu udzielonej pozwanej bonifikaty za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd uważa, iż stosowanie zasad np. lojalności obowiązuje obie strony stosunku prawnego.

Należy mieć w pierwszej kolejności na uwadze, że pozwana uzyskała od powodowej Gminy znaczną bonifikatę na zakup lokalu mieszkalnego, która sprawiła, iż za niewielką kwotę nabyła własność lokalu o wartości około 170.000 zł, a więc de facto wzbogaciła się o taką wartość. Następnie zaś, pozwana, wbrew ustawowemu zakazowi zbywania takiego lokalu w okresie 5 lat od nabycia, sprzedała go osobie trzeciej ze znacznym zyskiem.

W ocenie Sądu, pozwana od początku dążyła do sprzedaży uzyskanego na preferencyjnych zasadach lokalu, bo już w roku 2008, a więc na około dwa lata przed nabyciem prawa własności lokalu od powódki, pozwana zakupiła nieruchomości gruntową, na której następnie planowała i wybudowała dom, by zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

W ocenie Sądu, pozwana skorzystała z udzielonej bonifikaty, mając zamiar zbycia zakupionego lokalu, albowiem nie planowała zaspokojenia w nim swoich potrzeb mieszkaniowych, gdyż już wcześniej w dniu 28 sierpnia 2009 roku zawarła z bankiem (...) S. A. umowę kredytu hipotecznego celem budowy domu jednorodzinnego na ww. nieruchomości gruntowej położonej w L. przy ulicy (...).

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 kwietnia 2008 roku (III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108) bonifikata, w znaczeniu potocznym, oznacza upust, obniżenie ceny. Zgodnie z ogólną zasadą wykładni, takie rozumienie tego sformułowania należy generalnie przyjąć na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n., gdyż brak podstaw do nadawania mu innej treści w sensie prawnym. Trzeba jednak zaznaczyć, że o ile w obrocie powszechnym bonifikata ma charakter bezwzględny, tzn. że po zastosowaniu obniżenia ceny na ogół nie można potem dochodzić od kupującego jej dopłaty lub uzupełnienia, o tyle na tle tego przepisu przybiera charakter względny. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, udzielona bonifikata podlega zwrotowi, a sprzedawca ma obowiązek dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu. Należy podkreślić, że sformułowanie ustawy o "zwrocie

kwoty równej bonifikacie" nie jest precyzyjne; w istocie nie chodzi tu o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd, na podstawie przepisu art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powódki Gminy M. W. kwotę 146.028,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wносиła, w razie zasądzenia na rzecz powoda dochodzonego roszczenia, o rozłożenie zapłaty przedmiotowego roszczenia w następujących ratach: I rata w wysokości 5.000 zł - płatna w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, rata II, III i IV po 5.000 zł - płatne w 3 kolejnych latach na koniec każdego roku kalendarzowego, następującego po płatności I raty oraz raty V, VI i VII po 31.507,25 zł - płatne w 3 kolejnych latach na koniec każdego roku kalendarzowego, poczynając od kolejnego roku następującego po zapłacie IV raty.

Sąd, uznał, iż sytuacja życiowa pozwanej uzasadnia rozłożenie zasądzzonego roszczenia na raty, gdyż ze względu na stan rodzinny lub majątkowy pozwanej bezzwłoczne spełnienie przez nią świadczenia byłoby nadmiernie utrudnione i narażałoby ją na niepowetowaną szkodę,

Jednakże, dzieląc pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 sierpnia 2015 roku w sprawie sygn. akt I ACa 186/15 (Lex nr 1797171), Sąd uznał zaproponowane przez pozwaną wysokości i terminy płatności rat za nieuwzględniające w dostateczny sposób słusznego interesu powodowej Gminy, rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty wskazane przez pozwaną płatne przez okres 7 lat narażyłyby powodową Gminę na dalsze straty

Wobec powyższego Sąd, na podstawie art. 320 k.p.c, mając na uwadze trudną sytuację materialną i życiową pozwanej, w punkcie 2 wyroku postanowił zasądzone ww. roszczenie pieniężne rozłożyć pozwanej na trzy raty w wysokości: I i II rata po 48.676,06 zł - płatne w terminach do 30 czerwca 2016 roku (I rata) oraz do 30 czerwca 2017 roku (II rata), III rata w wysokości 48.676,07 zł - płatna w terminie do 30 czerwca 2018 roku wraz z zasądzonymi w pkt 1 wyroku odsetkami ustawowymi.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 3 wyroku na podstawie przepisów art. 98 § 1 k.p.c., art.108 § 1 k.p.c. i 102 k.p.c.

Mając na uwadze, że pozwana przegrała sprawę w całości, Sąd postanowił zasądzić od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu w postaci wniesionej przez powódkę opłaty stosunkowej od pozwu w kwocie 7.301 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł.