

Sygn. akt XV C 188/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: sekr. sąd Joanna Seredzińska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko L. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej L. K. na rzecz powoda Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł. kwotę 99.425,36 zł ( dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych i 36/100 ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3.12.2014r. do dnia 31.12.2015r., z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty ;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10372 zł ( dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powód Miasto Ł. pozwem z dnia 5 października 2017 r. domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanej L. K. i zasądzenia na rzecz powoda kwoty 99.425,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 3 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., wraz z kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że aktem notarialnym z dnia 29 listopada 2010 r. D. A. i L. K. nabyli od powoda w udziałach po 1/2 części każde z nich prawo własności samodzielnego lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Lokal objęty jest księgą wieczystą nr (...). Przy sporządzaniu aktu notarialnego nabywcy zostali poinformowani o treści art. 68 ust. 2, 2a, 2b i 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.). W akcie notarialnym wartość lokalu oznaczono na kwotę 198.700 zł. Od tej ceny została nabywcom udzielona 90-procentowa bonifikata w wysokości 178.830 zł. Cena lokalu po zastosowaniu ww. bonifikaty wyniosła 19.870 zł. Od tej kwoty udzielono nabywcom dodatkowej, 20-procentowej bonifikaty, wynoszącej kwotę 3.974 zł, po zastosowaniu której cena lokalu wyniosła 15.896 zł. Następnie udzielono 92-procentowej bonifikaty od kwoty 142,16 zł, tj. od pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste; bonifikata ta wyniosła kwotę 130,79 zł. Łączna kwota bonifikat udzielonych na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. wyniosła 182.934,79 zł.

Następnie, jak wskazał powód, aktem notarialnym z dnia 18 stycznia 2013 r. nabywcy sprzedali ww. lokal na rzecz M. i A. małż. A.. Powód wywiódł, że zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., jeżeli nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na

inne cele niż 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. W ocenie powoda D. A. i pozwana zbyli lokal na rzecz osób, które nie są dla nich osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., przed upływem 5 lat od dnia nabycia, a zatem są zobowiązani do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty; pozwana zobowiązana jest do zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty, gdyż nabyła udział w prawie własności wynoszący 1/2.

Powód dokonał waloryzacji bonifikaty na dzień zbycia lokalu, na podstawie art. 5 u.g.n., i kwota ta wyniosła 99.425,36 zł. Pismem z dnia 25 września 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty ww. kwoty w terminie 60 dni od dnia doręczenia pisma. Następnie pismem z dnia 7 sierpnia 2017 r. wystosował ponowne wezwanie do zapłaty. Wezwania okazały się bezskuteczne. (vide: Pozew, k. 2-4)

W dniu 6 listopada 2017 r. Referendarz Sądowy Sądu Okręgowego w Gdańsku w postępowaniu upominawczym wydał nakaz zapłaty, orzekający że pozwana w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu powinna zapłacić powodowi kwotę 99.425,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 3 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami sądowymi w kwocie 1.243 zł i kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł.

Pozwana w przepisany termin wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania. W uzasadnieniu wywiodła, że lokal, którego dotyczy zwrot bonifikaty, był lokalem komunalnym, przyznanym w zamian za inny lokal. Najdalej rok od przeprowadzki mąż pozwanej D. A. wyprowadził się, a w dniu 18 kwietnia 2006 r. zapadł wyrok rozwiązujący małżeństwo pomiędzy pozwaną i jej mężem. Pozwana podniosła, że były mąż zjawiał się w mieszkaniu o różnych porach, także pod wpływem alkoholu, zostawiał swoje rzeczy, dokonywał aktów dewastacji, naruszał mir domowy, bywał agresywny i konieczne były interwencje Policji. Pozwana nie czuła się bezpiecznie w mieszkaniu. W trakcie procedury wymeldowywania byłego męża pozwana uzyskała w Urzędzie Miasta w Ł. informację, że może ona sprzedać lokal pod warunkiem, że wykupi mieszkanie a następnie je sprzeda i w ciągu roku od sprzedaży nabeździe lokal lub działkę budowlaną, na której wybuduje dom.

Pozwana przyznała fakt nabycia od powoda lokalu mieszkalnego, wysokość udziałów, sporządzenie na tę okoliczność aktu notarialnego i założenie księgi wieczystej. Nadto pozwana podniosła, że w dniu 22 sierpnia 2012 r. wraz z J. K. zawarła z R. i T. H. pisemną „umowę kupna-sprzedaży”, dotyczącą nieruchomości położonej w T. (gm. (...)), o nr działki (...). W dniu zawarcia umowy kupujący uiszcili 3.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny w wysokości 53.000 zł. Pozostałe 50.000 zł miało zostać zapłacone po sprzedaży przez pozwaną lokalu przy ul. (...)/(...) w Ł.. W dniu 31 sierpnia 2012 r. L. i J. K. nabyli ww. nieruchomość w T.. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego, który w ocenie pozwanej dotknięty jest wadą oświadczenia woli, która przejawia się w treści § 4, który stanowi, że „L. J. i J. J. małżonkowie K. zobowiązują się zapłacić zbywcom całą cenę w dniu dzisiejszym”, podczas gdy strony zgodnie ustaliły, że zapłata za nieruchomość zostanie dokonana w momencie sprzedaży mieszkania w Ł.. Do sprzedaży mieszkania w Ł. doszło zaś w dniu 18 stycznia 2013 r. na rzecz M. i A. małż. A..

Następnie pozwana wskazała, że w dniu 7 lipca 2014 r. powód wystosował wobec niej pismo wzywające do udzielenia w ciągu 14 dni wyjaśnień w przedmiocie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży 1/2 części lokalu w Ł., celem zwolnienia się od obowiązku zwrotu bonifikaty. Dnia 1 sierpnia 2014 r. pozwana wysłała do powoda pismo z ww. wyjaśnieniami. Ponadto pismem z dnia 3 września 2014 r. pozwana dokonała szczegółowych wyjaśnień dotyczących okoliczności sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) i wskazała, że sprzedaż była podyktowana trudną sytuacją osobistą. Pozwana w piśmie tym wskazała, że przypadające jej środki pieniężne ze sprzedaży zostały przeznaczone na zakup i adaptację nieruchomości gruntowej, a także na potrzeby posadowienia na niej budynku mieszkalnego, w którym obecnie zamieszkuje. (vide: Sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 28-31)

Powód złożył dalsze pismo procesowe, datowane na dzień 29 marca 2018 r., w którym zauważył, że nabycie przez małżonków K. działki położonej w T. nastąpiło przed zbyciem nieruchomości w Ł., należącej w 1/2 do pozwanej. W

ocenie powoda kolejność dokonania powyższych czynności prawnych ma istotne znaczenie, bowiem ustawodawca zwolnił od obowiązku zwrotu bonifikaty jedynie osoby, które zbyły lokal mieszkalny, a następnie w ciągu 12 miesięcy od dnia zbycia nabyły za środki uzyskane ze sprzedaży inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkalne. Odwrotna kolejność według powoda sprawia, że niemożliwym jest zastosowanie zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty, które przewiduje art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. (vide: Pismo powoda z dn. 29.03.2018 r., k. 97-99v)

Pozwana na rozprawie w dniu 13 listopada 2018 r. przyznała, że nie zachowała wskazanej w ww. przepisie kolejności, tj. najpierw zakupiła działkę, a dopiero następnie sprzedała mieszkanie w Ł., chociaż utrzymywała przy tym, że środki ze sprzedaży zostały przeznaczone na zapłatę ceny wynikającej z umowy zakupu działki. Pozwana wskazała, że gdyby pierwszy chętny na kupno mieszkania nie wycofał się, miałyby środki aby zapłacić cenę za działkę w dniu sporządzenia aktu notarialnego. (vide: przesłuchanie pozwanej w charakterze strony na rozprawie w dn. 13.11.2018 r. – nagranie 00:22:13-00:37:05,)

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

Pozwana i D. A. byli małżeństwem i w trakcie jego trwania zostali najemcami lokalu położonego w Ł. przy ul. (...)/(...). Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2006 r. ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód. Mimo tego byli małżonkowie do dnia 29 listopada 2010 r. oficjalnie zajmowali jako najemcy lokal komunalny położony w Ł. przy ul. (...). Faktycznie były mąż pozwanej do momentu rozpoczęcia procedury wymeldowania nie mieszkał w lokalu. Gdy dowiedział się o próbie wymeldowania go, sforsował zamki w drzwiach i wprowadził się, zajmując jeden pokój, naruszając przy tym złośliwie spokój pozwanej.

**Dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dn. 18.04.2006 r., sygn. akt XII 2782/05, k. 65-66; akt notarialny z dn. 29.11.2010 r. (Rep. A nr 9390/2010), k. 8-9v; przesłuchanie informacyjne pozwanej – nagranie na rozprawie w dniu 17.04.2018r. w dniu 00:06:24-00:29:36, k. 108; zeznania świadka J. K. – nagranie 00:41:48-01:14:43 na rozprawie w dniu 17.04.2018r. k. 108; zeznania świadka E. K. – nagranie 00:04:56-00:18:44 na rozprawie w dniu 28.08.2018r.

Dnia 29 listopada 2010 r. pozwana L. A. wraz z D. A. nabyli od Miasta Ł. w udziałach po 1/2 każde z nich prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Dla lokalu założono księgę wieczystą nr (...).

**Okoliczność bezsporna, nadto dowód:** akt notarialny z dn. 29.11.2010 r. (Rep. A nr 9390/2010), k. 8-9v

Cena lokalu mieszkalnego wyniosła kwotę 198.700 zł. Do ceny tej zastosowano bonifikatę w wysokości 90%, a po jej zastosowaniu do rozliczenia pozostała kwota 19.870 zł. Od kwoty tej udzielono dalszej bonifikaty w wysokości 20%, w związku z czym do zapłaty pozostała kwota 15.896 zł. Pozwana i D. A. nabyli ww. lokal w częściach równych po 1/2 udziału w prawie własności. Wymienieni w związku z zakupem lokalu nabyli także – każde z udziałem po 1/2 - prawo użytkowania wieczystego, w związku z czym powód udzielił im bonifikaty w wysokości 92% od pierwszej opłaty wynoszącej 142,16 zł. W sumie kwota bonifikaty wyniosła 182.934,79 zł.

**Dowód:** akt notarialny z dn. 29.11.2010 r. (Rep. A nr 9390/2010), k. 8-9v;

W dniu 22 sierpnia 2012 r. pozwana wraz z obecnym mężem J. K. zawarli z R. i T. H. pisemną umowę, na podstawie której ustalili cenę nabycia nieruchomości stanowiącej bliżej nieokreśloną działkę nr (...). Cena wyniosła 53.000 zł, z czego 3.000 zł małżonkowie K. mieli przekazać tytułem zaliczki, zaś pozostałe 50.000 zł miało zostać zapłacone po sprzedaży przez pozwaną lokalu w Ł. przy ul. (...).

**Dowód:** oryginał umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, k. 67-67v

W dniu 31 sierpnia 2012 r. pozwana i jej mąż J. K. zawarli umowę sprzedaży, na podstawie której nabyli od R. i T. H. niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,1136 ha, stanowiącej część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr

(...), położonej w T., gm. (...). Na podstawie § 4 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, małżonkowie K. zobowiązali się do zapłaty zbywcom całej ceny, w wysokości 53.000 zł, w dniu sporządzenia aktu. Strony poddały się, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., egzekucji wprost z aktu notarialnego – małżonkowie K. co do zapłaty ceny, zaś małżonkowie H. co do wydania przedmiotu umowy. Cena została zapłacona zgodnie z umową.

**Dowód:** akt notarialny z dn. 31.08.2012 r. (Rep. A nr 6459/2012), k. 62-64; przesłuchanie pozwanej – nagranie 00:06:24-00:29:36, k. 108; zeznania świadka R. H. (1) – nagranie 00:33:17-00:41:48 na rozprawie w dniu 17.04.2018r. k. 108

Dnia 18 stycznia 2013 r. L. K. i D. A. sprzedali lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w Ł. na rzecz M. i A. małż. A..

**Okoliczność bezsporna, nadto dowód:** akt notarialny z dn. 18.01.2013 r. (Rep. A nr 221/2013), k. 77-80v

Pismem z dnia 7 lipca 2014 r. powód wezwał pozwaną do udzielenia wyjaśnień w zakresie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w wysokości 1/2 części lokalu przy ul. (...) w Ł.. Nastąpiła wymiana korespondencji mająca na celu usunąć powstałe wątpliwości.

**Dowód:** pismo powoda z dn. 07.07.2014 r., k. 46-47; pismo powoda z dn. 12.08.2014 r., k. 71-71v; pismo pozwanej z dn. 03.09.2014 r., k. 72-73

Pismem z dnia 25 września 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 99.425,36 zł. Pismo zostało pozwanej doręczone w dniu 3 października 2014 r.

**Dowód:** pismo powoda z dn. 25.09.2014 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 16-17

W dniu 7 sierpnia 2017 r. powód wystosował do pozwanej pismo zatytułowane „Monit”, wzywające do zapłaty kwoty 119.446,27 zł, na którą składała się kwota dochodzona niniejszym pozwem – tj. 99.425,36 zł – oraz odsetki ustawowe za opóźnienie, wynoszące na dzień 7 sierpnia 2017 r. kwotę 20.013,11 zł, a ponadto kwota 7.80 jako koszt wystawienia Monitu. Pismo zostało pozwanej doręczone w dniu 14 sierpnia 2017 r.

**Dowód:** pismo powoda z dn. 07.08.2017 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 19-20

Na działce, którą małżonkowie K. zakupili od małżonków H., wybudowali dom jednorodzinny. Budowa rozpoczęła się w 2013 r. i była prowadzona wspólnymi siłami przez pozwaną i jej męża, znajomych i rodzinę. Finansowanie również odbywało się z różnych źródeł, w tym częściowo ze środków ze sprzedaży mieszkania w Ł.. Dom nadal nie jest wykończony, wykończony jest parter domu.

**Dowód:** przesłuchanie informacyjne pozwanej – nagranie 00:06:24-00:29:36, k. 108; przesłuchanie pozwanej w charakterze strony na rozprawie w dn. 13.11.2018 r. – nagranie 00:22:13-00:37:05, zeznania świadka J. K. – nagranie 00:41:48-01:14:43, k. 108

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). Ustalenia w zakresie stanu faktycznego Sąd poczynił przede wszystkim o dokumentację złożoną do akt sprawy, zeznania świadków i przesłuchanie powódki.

Dokumenty urzędowe i prywatne zgromadzone w aktach niniejszej sprawy, takie jak korespondencja stron i akty notarialne w ocenie Sądu nie nasuwały zastrzeżeń co do swej prawdziwości. Sąd mając na względzie, iż nie były one kwestionowane przez strony – z tym zastrzeżeniem, że strona pozwana podnosiła, że wbrew oświadczeniu zawartemu w § 4 aktu notarialnego z dnia 31 sierpnia 2012 r., cena została uiszczona później, co jednak nie wpłynęło na ocenę faktu

zobowiązania się przez kupujących do zapłacenia ceny w tym samym dniu – przyznał im domniemania przewidziane w art. 244 § 1 k.p.c. oraz 245 k.p.c.

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się również na zeznaniach świadków: E. K., J. K., R. H. (1) i C. K., uznając ich twierdzenia za spójne, logiczne i konsekwentne a nadto zbieżne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, i przyznał im walor wiarygodności. Na podstawie zeznań świadka R. H. (1) i C. K. poczyniono ustalenia w zakresie przebiegu procedury zakupu działek w T., zaś na podstawie zeznań pozostałych świadków ustalenia w przedmiocie podjęcia przez pozwaną decyzji o sprzedaży mieszkania w Ł., jak również przebiegu procesu sprzedaży tego mieszkania i zakupu działki w T. oraz okoliczności z życia osobistego pozwanej, mających wpływ na kolejność podejmowanych przez nią czynności.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał również – jako niekwestionowane przez żadną ze stron – oświadczenia złożone przez pozwaną L. K.. Twierdzenia pozwanej pozwoliły na doprecyzowanie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności w przedmiocie kolejności podejmowanych czynności sprzedaży i zakupu. W ocenie Sądu wyjaśnienia te korespondowały w całości z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, dlatego też Sąd nie znalazł podstaw do odmowy im waloru wiarygodności.

Przedmiotem żądania zgłoszonego w pozwie było ustalenie zobowiązania pozwanej do zwrotu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej jej przez powoda przy okazji zakupu w dniu 29 listopada 2010 r. lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...)/(...), i zasądzenie kwoty odpowiadającej tej bonifikacie.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., 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 jako lokal mieszkalny. W akcie notarialnym z dnia 29 listopada 2010 r. pełnomocnik Prezydenta Miasta Ł. sprzedał pozwanej i D. A. lokal komunalny zajmowany przez wymienionych wraz z prawem udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, i w treści tego aktu udzielił im bonifikaty na łączną kwotę 182.934,79 zł. Lokal przy ul. (...) w Ł. został sprzedany za kwotę 15.896 zł.

Lokal ten został zbyty przez właścicieli – w tym pozwaną – w dniu 18 stycznia 2013 r. Art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowi zaś, że 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. Powód wystąpił z takim żądaniem, wzywając pozwaną do zapłaty połowy zwaloryzowanej bonifikaty, wobec faktu, że udział pozwanej we własności lokalu wynosił 1/2. Pozwana nie spełniła żądań powoda podnosząc, że za środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania kupiła działkę i rozpoczęła budowę domu, a zatem znajduje zastosowanie jedno z wyłączeń dotyczących art. 68 ust. 2 u.g.n.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

W sprawie bezspornym było, że pozwana wraz z byłym mężem sprzedali w dniu 18 stycznia 2013 r. cały lokal zakupiony od powoda, na zakup którego powód udzielił bonifikaty współwłaścicielom w udziałach po . Bezspornym pozostawało również to, że pozwana zakupiła wraz z obecnym mężem działkę w T., na której rozpoczęła budowę domu. Spornym pozostawało natomiast to, która z czynności nastąpiła jako pierwsza, a w związku z tym czy spełniona jest przesłanka nabycia „w ciągu 12 miesięcy” przewidziana w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., co uzasadniałoby zwolnienie pozwanej z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Umowa zakupu działki została bowiem sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 31 sierpnia 2012 r. Zawarto w niej zobowiązanie obojga kupujących – w tym pozwanej – do

zapłaty całości ceny nabycia w dniu sporządzenia aktu notarialnego. Strona pozwana oraz świadkowie podnosili, że tak się faktycznie nie stało, moment zapłaty ceny został odroczone na podstawie ustnych ustaleń ze sprzedającymi. Chociaż sama sprzedająca R. H. (2) nie potrafiła wskazać, kiedy nastąpiła zapłata, to zeznała że musiała otrzymać całą cenę, skoro doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. . Pozwana ostatecznie przyznała na rozprawie w dniu 13 listopada 2018 r., że nie zachowała właściwej kolejności, chociaż faktycznie środki ze sprzedaży mieszkania przeznaczyła na zapłatę ceny za działkę i budowę na niej domu.

W ocenie Sądu wyłączenie stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. nie znajduje w przedmiotowej sprawie zastosowania.

Wykładni przesłanki „nabywania nieruchomości” należy dokonywać w oparciu o art. 4 pkt 3b u.g.n., zgodnie z którym jest to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Sąd podziela stanowisko strony powodowej, że nabycie działki nr (...) w T. nastąpiło w chwili zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, tj. w dniu 31 sierpnia 2012 r., co bezspornie jest datą wcześniejszą, niż data zbycia lokalu, którego dotyczy udzielenie bonifikaty, tj. dzień 18 stycznia 2013 r. Powyższe przesądziło o uwzględnieniu powództwa. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. stanowi bowiem, że ustępu poprzedzającego nie stosuje się, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na nabycie. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w Ł. nie mogły natomiast zostać wykorzystane na nabycie działki w T., bowiem do tego nabycia już doszło – nie ma tylko przekonującego dowodu, kiedy doszło do przekazania pieniędzy tytułem zapłaty ceny, sprzedająca nie potwierdziła słów pozwanej, że dopiero 6 miesięcy później po sprzedaży przedmiotowego lokalu w Ł..

Taka wykładania przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 została zaaprobowana przez Sąd Najwyższy, co zostało wyrażone m.in. w uchwale z dnia 30 marca 2012 r., sygn. akt III CZP 4/12, w której Sąd ten podkreślił, że „zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu oraz że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.” Odnosząc wskazany pogląd do stanu faktycznego niniejszej sprawy stwierdzić należało, że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionej na cele mieszkaniowe działki, czy na nakłady na tę nieruchomość w postaci budowy na niej domu jednorodzinnego. Pozwana nie przedstawiła przy tym żadnych dowodów, że budowa domu czyli nakłady na działce zostały poniesione z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania w Ł.. Pozwana budowała dom wspólnie z mężem J. K. – współwłaścicielem działki i nie wiadomo z jakich źródeł pochodziły środki na budowę. Nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym stanowi obecnie współwłasność majątkową małżeńską pozwanej i jej męża, nie ma dowodu że pozwana sfinansowała te nakłady w całości lub w części i jakiej wysokości. Poniesienie nakładów nie zwalnia jednak od obowiązku zwrotu bonifikaty. Nie sposób zatem uznać, że żądanie pozwu narusza art.5 kc – skoro powód dochodzi należności przewidzianej wprost przepisami prawa, a to pozwana naruszyła swoim postępowaniem obowiązujące przepisy i sprzedała lokal z zyskiem mimo wiedzy o obowiązku dochowania odpowiednich warunków- w tym terminu lub nabycia innego lokalu za całość kwoty sprzedaży. Gminy mają obowiązek rozliczania najemców lokali zakupionych z bonifikatą do kontroli wykonania przez nich obowiązków nałożonych w przepisie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zatem najemców którzy nie dochowali nałożonych na nich obowiązków nie chroni art. 5 kc.

Z tych przyczyn sąd uwzględnił powództwo w całości.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., z którego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie organu. Żądanie powoda, wyrażone w formie pierwszego wezwania do zapłaty, dotarło do wiadomości pozwanej w dniu 3 października 2014 r. Na tej podstawie uznać należało żądanie powoda zasądzenia odsetek od dnia 3 grudnia 2014 r. za zasadne, bowiem upływ 2 miesięcy od momentu wezwania należy uznać za odpowiedni okres, w jakim pozwana miała możliwość spełnić świadczenie. Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 476 k.c.,

jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony, dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Na podstawie powyższych przepisów należało zatem uznać, że w dniu 3 grudnia 2014 r. pozwana pozostawała już w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, upłynęły bowiem już 2 miesiące od pierwszego wezwania.

Z uwagi na fakt, że nie została spełniona przesłanka zwalniająca od obowiązku zwrotu bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uregulowaną w art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Stroną przegrywającą sprawę jest w niniejszym postępowaniu pozwana, w związku z czym jest ona obowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego niezbędne koszty procesu, na które składała się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w wysokości 4.972 zł, oraz koszty zastępstwa procesowego, ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1805).