

Sygn. akt: I C 918/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 5 września 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2019r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **E. S. (1)**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5417 zł. (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 41,79 zł. (czterdzieści jeden złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów dojazdu świadka.

Sygn. akt **I C 918/17**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko E. S. (1) o zapłatę kwoty 55.202,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2014 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, a także zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwana dnia 19 listopada 2012 roku nabyła od Gminy G. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o pow. 74,95 m², położony w G. w budynku przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wraz z udziałem 295/10.000 części we współwłasności części budynku oraz takim samym udziałem w prawie współużytkowania wieczystego gruntu, objętej księgą wieczystą nr (...). Powódka udzieliła pozwanej bonifikaty w wysokości 80 % ceny lokalu zgodnie z uchwałą Rady Miasta G.. Wartość lokalu na dzień sprzedaży wyniosła 377.373 zł, wobec tego wysokość bonifikaty wyniosła 301.898,40 zł. Pozwana zbyła nabyty lokal dnia 02 stycznia 2013 roku, a dnia 25 kwietnia 2013 roku nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) o pow. 48,03 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 55.202,42 zł, która stanowi równowartość udzielonej bonifikaty w wysokości 301.898,40 zł, pomniejszonej o kwotę zakupu w dniu 25 kwietnia 2013 roku nieruchomości w kwocie 205.000,73 zł przy uwzględnieniu proporcji, w jakiej cena nowego lokalu tj. 205.000,73 zł do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu nabytego od Gminy, tj. 250.000 zł, zwaloryzowanej na dzień zbycia nieruchomości przez pozwaną przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Powódka żądała odsetek ustawowych od dnia określonego w wezwaniu do zapłaty, które nie odniosło zamierzonego skutku.

(pozew – k. 2-4)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu pozwana potwierdziła okoliczności faktyczne wskazane przez Gminę M. G., jednak wskazała, że nabyty od Gminy lokal był w złym stanie technicznym, a jego cena w dacie nabycia odbiegała od realnych cen rynkowych. Dodała również, że podczas wielokrotnych wizyt w Urzędzie Miasta w G. w Wydziale Polityki (...) informowana była, że możliwe jest zbycie nabytego od Gminy lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia, bez konieczności zwrotu bonifikaty, jeśli udokumentuje, że środki ze sprzedaży lokalu przeznaczy na zakup kolejnego lokalu, koszty notarialne związane z zakupem oraz na remont lokalu. Konieczne miało być zbieranie faktur VAT, które dokumentowałyby remont w okresie 12 miesięcy od zakupu nowego lokalu na kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną sprzedaży a zakupu nowego lokalu. Pozwana rozważała zakup mieszkania za kwotę 250.000 zł albo za kwotę 200.000 zł z koniecznością remontu, a wobec zapewnień pracowników Urzędu Miasta G., zdecydowała się na drugą opcję.

Nabycie nowego lokalu pozwana uzasadniała koniecznością zapewnienia swoich podstawowych potrzeb życiowych. Pozwana jest i była wówczas osobą schorowaną i zamierzała zamieszkać bliżej miejsca zamieszkania swojej córki, która mogłaby pomóc jej w razie dalszego pogarszania jej stanu zdrowia. Pozwana podała również, że znajduje się w niekorzystnej sytuacji materialnej.

Zdaniem pozwanej żądanie powódki narusza dyspozycję art. 5 k.c.

(odpowiedź na pozew – k. 59-67)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 19 listopada 2012 roku pozwana E. S. (1) nabyła od powódki Gminy M. G. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o pow. 74,95 m² położony w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z udziałem w wysokości 295/10.000 części we współwłasności części wspólnych budynku oraz takim samym udziałem w prawie współużytkowania wieczystego gruntu, objętej księgą wieczystą o numerze (...) - z 80 % bonifikatą w stosunku do ceny lokalu oraz z 20 % bonifikatą z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki. Udzielona bonifikata, przy ustalonej wartości lokalu na kwotę 377.373 zł, wyniosła kwotę 301.898,40 zł. W akcie notarialnym zawarte było pouczenie o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: akt notarialny z dnia 19.11.2012r., Rep. A nr 6765/2012 – k. 7-8v.)

Środki za zakup mieszkania pochodziły z oszczędności pozwanej oraz kredytu odnawialnego, który pozwana spłaca do dnia dzisiejszego.

Pozwana informowała pracowników Urzędu Miasta G. o swojej sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej oraz chęci zakupu mieszkania w pobliżu miejsca zamieszkania swojej córki. Pozwana informowana była przez pracowników Urzędu Miasta G., że koszty remontu mogą być zaliczone do kosztów związanych z nabyciem lokalu mieszkalnego. Powódka rozważała bowiem zakup mieszkania za kwotę 250.000 zł zlokalizowanego na I. piętrze albo mieszkania za kwotę 200.000 zł z koniecznością remontu (nr 3, położonego w G. przy ul. (...)) zlokalizowanego na II. piętrze.

(dowód: zeznania świadka P. P. (1) – k. 170v.-172, płyta CD – k. 173 zeznania pozwanej – k. 338v.-340, płyta CD – k. 341)

Dnia 02 stycznia 2013 roku pozwana zbyła lokal mieszkalny w G. przy ul. (...), na rzecz E. F., która nie była dla niej osobą bliską, za kwotę 250.000 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: akt notarialny z dnia 02.01.2013r., Rep. A nr 1/2013 – k. 49-50v.)

Powodem zbycia mieszkania przez pozwaną była chęć zamieszkania w pobliżu swojej córki, zamieszkałej na ul. (...) w G., która mogłaby podjąć nad nią opiekę. Pozwana znajdowała się bowiem w trudnej sytuacji materialnej oraz zdrowotnej, samodzielnie prowadząc gospodarstwo domowe. Wykupione od Gminy M. G. mieszkanie znajdowało się w znacznej odległości od córki pozwanej, a dojazd zajmował około 30 minut przy skorzystaniu z autobusu.

(dowód: zeznania świadka P. P. (1) – k. 170v.-172, płyta CD – k. 173, zeznania pozwanej – k. 338v.-340, płyta CD – k. 341,)

Dnia 25 kwietnia 2013 roku pozwana nabyła lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o pow. 45,80 m² położony w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z udziałem w wysokości 193/10.000 części we współwłasności budynku. Koszt sporządzenia aktu notarialnego wyniósł łącznie 5.000,73 zł. Nabyte mieszkanie położone jest w odległości 500 metrów od miejsca zamieszkania córki pozwanej.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: akt notarialny z dnia 25.04.2013r., Rep. A nr 1234/2013 – k. 51-52)

Dnia 2 lipca 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za wykup lokalu w kwocie 54.831,54 zł, a także zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod lokalem w kwocie 558,57 zł (w tym podatek VAT). Corocznie wezwania były ponawiane.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wezwanie z dnia 02.07.2014r. – k. 113, wezwanie z dnia 21.04.2015r. – k. 136, wezwanie z dnia 08.04.2016r. – k. 53, potwierdzenie odbioru – k. 54v.)

Pozwana w okresie 12 miesięcy od daty nabycia lokalu przy ul. (...) w G. przeprowadziła w nim remont za łączną kwotę 42.803,19 zł (17.423,19 zł – koszt materiałów, 25.380,00 zł – koszt robocizny).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: umowę z dnia 15.09.2013r. – k. 94-95v., protokół odbioru z dnia 19.12.2013r. – k. 96, faktury VAT – k. 97-109)

Pozwana ma 68 lat i jest osobą ciężko chorą, głównie z powodu stanu po raku szyjki macicy, cierpi na depresję, zwyrodnienia kręgosłupa, ma problemy ze stawem biodrowym, choruje na cukrzycę oraz nadciśnienie tętnicze. Straciła uzębienie. Zażywa leki psychotropowe. W 1981 roku rozwiodła się. Nie otrzymuje alimentów od byłego męża. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w kwocie 1.370,37 zł netto miesięcznie. Jej miesięczne wydatki związane z samodzielnie prowadzonym gospodarstwem domowym wynoszą łącznie kwotę 943,44 zł., na co składają się: opłaty czynszowo-eksploatacyjne (528,07 zł), koszt energii elektrycznej (90 zł), opłata za telewizję kablową i internet (69,99 zł), opłata za ubezpieczenie (50 zł), telefon (50 zł), spłata kredytu (200 zł), koszt przyjmowanych lekarstw (120 zł). Pozwana nadal jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G..

(dowód: sentencja wyroku z dnia 29.01.1981r. w sprawie RIIC 794/80 – k. 68-69, faktura – k. 75, dokumenty bankowe – k. 77-80, 82, rozliczenie – k. 81, dokumentacja medyczna – k. 83-86, 89, 124-127, 130, zawiadomienie o wysokości opłat – k. 214, decyzja o waloryzacji emerytury – k. 333, oświadczenie – k. 228-231, zeznanie podatkowe – k. 334-337, zeznania świadka P. P. (1) – k. 170v.-172, płyta CD – k. 173, zeznania pozwanej – k. 338v.-340, płyta CD – k. 341)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie twierdzeń powódki o faktach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, które zostały przyznane w toku postępowania przez pozwaną, zeznań powódki oraz świadka P. P. (1), a także na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Ustalenia faktyczne w sprawie, a wynikające z dokumentów, takie jak okoliczności wykupienia przez pozwaną lokalu mieszkalnego z bonifikatą, jego późniejszego zbycia, nabycia w jego miejsce innego lokalu oraz przeprowadzenia remontu pozostawały poza sporem. Sytuacja majątkowa, rodzinna i zdrowotna pozwanej ustalona została na podstawie przedłożonych przez pozwaną dokumentów, przede wszystkim dokumentacji medycznej, decyzji organu ubezpieczeniowego, faktur, dokumentów bankowych, a także zeznań samej pozwanej, do których powódka nie składała zastrzeżeń, a które nie wzbudziły także wątpliwości Sądu.

Sporna między stronami była okoliczność informowania pozwanej przez pracowników Urzędu Miasta w G. o możliwości zaliczenia kosztów remontu na koszty związane z nabyciem nowego lokalu. Z zeznań pozwanej oraz świadków wyłania się obraz częstych wizyt pozwanej, nierzadko z jej zięciem – P. P. (1), w Urzędzie Miasta G.. Sąd dał wiarę pozwanej oraz jej zięciowi, że o powyższej możliwości byli informowani. Zważyć należało, że swoje stanowisko w tym zakresie pozwana konsekwentnie podtrzymywała, o czym świadczy wymiana pism pomiędzy nią a powódką. Zeznania pozwanej oraz świadka P. P. (1) nie zawierają luk ani sprzeczności. Zgodne z doświadczeniem życiowym oraz zasadami logicznego rozumowania jest przyjęcie, że gdyby pouczenia pracowników Urzędu Miasta G. były inne niż to deklarowała pozwana, nie kupiłaby ona lokalu mieszkalnego za kwotę 200.000 zł z koniecznością remontu, lecz kupiłaby lokal droższy który znalazła, za kwotę 250.000 zł, nie obawiając się tym samym o obowiązek zwrotu części bonifikaty. Warto zwrócić uwagę, że wątpliwości interpretacyjne, o których mowa będzie poniżej, co do możliwości zaliczania kosztów remontu na koszty związane z nabyciem lokalu mieszkalnego znalazły swoje odbicie również wśród przedstawicieli doktryny (vide Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami – (...) 2017 wyd.5 /P. (L.), a skoro tak, bardzo prawdopodobna jest wersja powódki, o udzielanych jej informacjach przez pracowników pozwanej o możliwości zbierania faktur remontowych, celem wykazania poniesienia środków na remont i tym samym uniknięcia zwrotu bonifikaty. Przeciwna wersja, prezentowana przez pracowników Urzędu Miasta nie zasługuje na wiarę. Świadcowie ci albo nie przypominali sobie faktu pouczenia pozwanej w deklarowany przez nią sposób albo zeznawali, że ewentualnych pouczeń dokonywali inni pracownicy albo zaprzeczali, że pouczali pozwaną w ten sposób, albowiem nie zezwalało na to orzecznictwo. Z zeznań świadków – pracowników Urzędu Miasta wyłania się obraz wzajemnego przerzucania odpowiedzialności czy też odpowiedzialności rozproszonej. Wobec tego zeznania świadków – pracowników Urzędu Miasta, tj. J. J., E. S. (2), K. D., S. Z., T. B., R. P. potwierdzały jedynie częste wizyty pozwanej w Urzędzie Miasta G., co było poza sporem.

Podstawą prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. 2011 Nr 64, poz. 341 zm.), obowiązujący w czasie zawierania umowy o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży pozwanej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stanowiący, 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. Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Należało również wziąć pod uwagę, że zgodnie z 68 ust. 2c właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w art. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Przesłanki stosowania przepisu art. 68 ust. 2 wyżej powołanej ustawy pomimo wątpliwości interpretacyjnych zostały w sprawie spełnione. W doktrynie rozważano, czy środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania objętego bonifikatą muszą być w całości wykorzystane wyłącznie na zapłatę ceny nabycia kolejnego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, czy też dla zaistnienia przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty część kwoty może zostać wykorzystana na koszty notarialne związane z nabyciem nowego lokalu albo koszty remontu lub wykończenia nowo nabytego lokalu. O ile co do zaliczenia kosztów notarialnych i opłat sądowych nie istniały i nie istnieją większe spory, problematyczna pozostawała kwestia możliwości zaliczenia na poczet „kosztów nabycia lokalu” wydatków na remont lub wykończenie nowego mieszkania. Literalna treść ustawy nie pozwala na przyjęcie, iż wydatki na te cele są równoznaczne z wykorzystaniem na „nabycie” lokalu, to jednak

w doktrynie wyraźnie wskazuje się na lukę prawną i sugeruje się podjęcie działań prawnych, aby także wydatki na remonty i wykończenie nowo nabytych lokali mieszkalnych, pod warunkiem ich poniesienia w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu nabytego z bonifikatą, zrównać z kosztami nabycia lokalu (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2017, Legalis).

Pozwana, po rozmowach z pracownikami Urzędu Miasta G., mogła pozostawać w błędnym przekonaniu, co do skutków, jakie wiązały się z przedwczesną sprzedażą lokalu, jednak nie jest to okoliczność wyłączająca odpowiednie stosowanie konkretnego przepisu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że Gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o treści art. 68 ust. 2 tej ustawy, ani o możliwości zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2016r., II CSK 93/16, LEX nr 2182276, z dnia 28 października 2015r., II CSK 763/14, LEX nr 1938673).

Nie ulega wątpliwości, że pozwana nie korzysta ze zwolnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2a pkt 5 omawianej ustawy. Pozwana zbyła bowiem lokal zakupiony od Gminy M. G. przed upływem 5-letniego okresu określonego w art. 68 ust. 2 ww. ustawy. Okoliczność ta zrodziła po jej stronie co do zasady obowiązek zwrotu powódce udzielonej i zwaloryzowanej bonifikaty.

Pozwana zakwestionowała powództwo, zarzucając mu sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Zarzut ten, oparty na przepisie art. 5 k.c., okazał się w ocenie Sądu zasadny, ponieważ uwzględnienie powództwa doprowadziłoby do znacznego zubożenia pozwanej i pozbawienia jej warunków godnego życia. Sąd zważył, że pozwana jest osobą w podeszłym wieku – ma obecnie 68 lat. Jest osobą ciężko chorą – przeszła raka szyjki macicy, lecz się z powodu depresji, pozostaje pod opieką neurologa z uwagi na zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa i problemy z biodrem, nie posiada zębów, a także choruje na cukrzycę. Zażywa leki psychotropowe. Samotnie prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się ze skromnego świadczenia emerytalnego, które po odjęciu miesięcznych wydatków związanych z jej utrzymaniem jest spożytkowane w znacznej jego części. W związku z tym korzysta ze wsparcia swojej córki oraz niepełnosprawnego zięcia. Wszczęcie w takiej sytuacji egzekucji przeciwko pozwanej postawiłoby ją w sytuacji, w której musiałby wybierać pomiędzy zakupem żywności, uregulowaniem opłat za mieszkanie, a zakupem leków. Niewątpliwie nie byłaby w stanie zaspokoić swoich potrzeb egzystencjonalnych z uwagi na rosnące koszty utrzymania, przez co znalazłaby się na skraju ubóstwa.

Rozważając z jednej strony skutki wyroku zasądzonego dla pozwanej, a drugiej – konsekwencje oddalenia powództwa dla powódki, Sąd doszedł do przekonania, że ciężar gatunkowy negatywnych następstw wyroku zasądzonego dla pozwanej byłby dla niej daleko bardziej dotkliwy niż oddalenie powództwa dla powódki. Podkreślić należy, że powódka w wyniku sprzedaży mieszkania przez pozwaną nie zubożała o kwotę dochodzoną pozwem, ponieważ, w przypadku gdyby to pozwana nadal była właścicielem mieszkania do kasy Gminy M. G. nie wpłynęłaby udzielona pozwanej bonifikata. Innymi słowy sprzedaż mieszkania przez pozwaną nie doprowadziła do powstania rzeczywistej szkody w majątku powódki. Z kolei zasądzenie bonifikaty od pozwanej doprowadziłoby ją, tak jak wskazano wyżej, na skraj ubóstwa, pozbawiłoby ją godnych warunków życia, do których pozwana ze względu na swój wiek i stan zdrowia ma prawo. Należało mieć również na uwadze, że powódka wzywała pozwaną do zwrotu bonifikaty już w lipcu 2014 roku, a zdecydowała się wytoczyć powództwo dopiero 3 lata później, pozostawiając w tym czasie pozwaną w stanie niepewności, co do spornej kwestii. Przez cały ten czas pozwana liczyła, że nie będzie musiała zwracać bonifikaty. Uwzględnienie powództwa w tej sytuacji kłóci się z poczuciem sprawiedliwości i z zasadą ochrony osób samotnych i starszych.

Poza tym, z wiarygodnych zeznań pozwanej, potwierdzonych dokumentami wynika, iż z ceny sprzedaży mieszkania nie pozostało jej prawie nic, gdyż z ceny 250.000 zł uzyskanej ze sprzedaży mieszkania zakupionego wcześniej od Gminy M. G. – kwotę 200.000 zł spożytkowała na zakup nowego lokalu, kwotę 5.000,73 zł na koszty notarialne związane

z zakupem nowego mieszkania, a kwotę 42.803,19 zł na remont tego mieszkania. Była wówczas i jest obecnie osobą schorowaną. Pozwana przeprowadziła się w pobliże miejsca zamieszkania córki, która mogłaby podjąć nad nią opiekę.

Nie można tracić z pola widzenia celu, na jaki zostały użyte przez pozwaną środki uzyskane ze sprzedaży. Celem pozwanej było zaspokojenie jej słusznych potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza, że warunki bytowe w lokalu nabytym od Gminy nie sprzyjały osobie schorowanej w podeszłym wieku, jaką była i jest pozwana. W lokalu przy ul. (...) była wilgoć, grzyb, a w piwnicy stała woda, z pobliskiego portu docierały nieprzyjemne zapachy oraz dobiegał uporczywy hałas. Wobec tego uzasadniona była chęć pozwanej do poprawy swoich warunków bytowych. Gdyby czekała ze sprzedażą i zakupem nowego mieszkania przez okres wskazany w art. 68 ust. 2 ww. ustawy jej sytuacja zdrowotna nie uległaby poprawie i w dalszym ciągu mogłaby liczyć jedynie na ograniczoną pomoc ze strony swojej córki i zięcia.

Regulacja art. 68 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy ma zapobiegać wzbogacaniu się kosztem Gminy. W okolicznościach niniejszej sprawy zarówno przyczyny sprzedaży przez pozwaną przed terminem mieszkania nabytego od Gminy, jak i cel, na który zużyła ona uzyskane środki, odpowiadają celowi, który przyświecał ustawodawcy przy wprowadzaniu sprzedaży mieszkań gminnych z bonifikatą oraz celowi udzielenia bonifikaty pozwanej. Po stronie pozwanej istniała wyjątkowo trudna sytuacja rodzinna, materialna i zdrowotna usprawiedliwiająca sprzedaż przed terminem lokalu nabytego z bonifikatą i zużycie uzyskanych środków na konieczną poprawę warunków mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, VI ACa 1292/16, LEX nr 2545224). Nie sposób uznać, aby pozwana wzbogaciła się w ten sposób. Pozwanej nie można też zarzucić niedbalstwa przy załatwianiu swoich spraw, bowiem źródłem jej wiedzy na temat interpretacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami były informacje od pracowników Urzędu Miasta G.. Jak już wspomniano, Gmina nie miała obowiązku pouczać pozwanej o treści i wykładni art. 68 ust. 2 i 2a wyżej cytowanej ustawy i niezajomość prawa co do zasady obciąża pozwaną, jednak nie pozostało to bez wpływu na ocenę roszczenia pod kątem art. 5 k.c., w szczególności zasad uczciwości, lojalności i uczciwego obrotu.

Z tych względów, uznając, że roszczenie powódki jest sprzeczne ze wskazanymi wyżej zasadami współzycia społecznego, Sąd na podstawie art. 5 k.c. w punkcie 1. wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) i uznając, że pozwana wygrała proces w całości zasądził na jej rzecz od pozwanej całość kosztów procesu w wysokości 5.417 zł, na co składała się opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (5.400 zł) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Ponadto w punkcie 3. wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2, art. 8 ust. 1 art. 83 i 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć od powódki koszty sądowe tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa (41,79 zł), na które składał się koszt dojazdu świadka S. Z..