

Sygn. I C 441/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
-----------------	------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2022 r. w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko T. T.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej T. T. na rzecz Miasta S. 149.166,17 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych i siedemnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 142,558,49 zł (sto czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dziewięć groszy) od dnia 3 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty i od kwoty 6.607,68 zł (sześć tysięcy sześćset siedem złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 26 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 12.859 zł (dwanaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn akt I C 441/21

UZASADNIENIE

Powód – Miasto S. wniósł pozew przeciwko T. T. o zapłatę 149.166,17 zł wraz z należnymi odsetkami. Na uzasadnienie wskazał, że w dniu 17 kwietnia 2012 r. A. S. – matka pozwanej nabyła od powoda nieruchomość lokalową położoną w S. przy ul. (...). Cenę tej nieruchomości ustalono na kwotę 156.875 zł a następnie pomniejszono cenę o wartość bonifikaty w kwocie 141. 187,50 zł, która została udzielona na podstawie uchwały Rady Miejskiej w S.. A. S. zapłaciła za lokal 15.687,50 zł. Aktem notarialnym z dnia 5 grudnia 2013 r. podarowała powyższy lokal pozwanej. Pozwana zaś na mocy aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2014 r. darowała lokal Ł. T.. Wysokość bonifikaty po jej zwaloryzowaniu wynosi 142.558,49 zł. Powód wskazał, że podstawą żądania zwrotu bonifikaty od pozwanej są przepisy art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ww przepisami w brzmieniu obowiązującym na dzień nabycia lokalu od Miasta, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zbycie przez A. S. 5 grudnia 2013 r. mieszkania na rzecz pozwanej, jako osoby bliskiej w rozumieniu

przepisów art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie skutkowało obowiązkiem zwrotu bonifikaty, bowiem korzystała ona ze zwolnienia o którym mowa w art. 68 ust. 2a lit. A ww ustawy. Zgodnie z art. 68 ust. 2B ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Wg powoda w stosunku do pozwanej zostały spełnione przesłanki określone w powyższych przepisach, ponieważ nabyła lokal mieszkalny przy ul. (...) od A. S. w drodze darowizny w dniu 5 grudnia 2013 r., a zbyła synowi Ł. T. w dniu 11 kwietnia 2014 r. Dodatkowo powód argumentował, że 22 czerwca 2016 r. Ł. T. przeniósł prawo własności tego lokalu na rzecz swojej siostry M. Z., która sprzedała go 24 sierpnia 2016 r. M. K. za 140.000 zł. W okresie pięciu lat lokal był więc czterokrotnie przedmiotem obrotu zakończonego sprzedażą.

Pozwana T. T. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła przy tym zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego (art. 5 kc). Pozwana przyznała, że otrzymała przedmiotowy lokal mieszkalny w drodze darowizny oraz, że zbyła go na rzecz swojego syna w datach wskazanych w pozwie. Wskazała, że chociaż zbyła lokal przed upływem 5 lat od daty pierwotnego nabycia, to jednak dokonała tego na rzecz osoby najbliższej, tj. syna Ł. T.. Odniesiona przez nią korzyść trwała 5 miesięcy, po czym jej majątek wrócił do stanu pierwotnego. Pozwana nie zyskała na darowiznie od pierwotnego nabywcy. Podobnie jej syn – Ł. T. również nie otrzymał trwałej korzyści z darowizny, gdyż przekazał lokal w drodze darowizny siostrze – M. Z.. M. Z. sprzedała natomiast lokal, ale przeznaczyła uzyskaną w ten sposób kwotę na budowę domu. W konkluzji pozwana uznała, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji gdy ona w ostatecznym rozrachunku nie odniosła z tego żadnych korzyści, a nadto środki ze sprzedaży mieszkania zostały wykorzystane zgodnie z celami postawionymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową zawartą w dniu 17 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego Miasto S. sprzedało A. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). Cena lokalu ustalona została na 156.875 zł i obniżona po zastosowaniu bonifikaty w kwocie 141.187,50 zł do kwoty 15.687,50 zł. Cena została zapłacona. W § 4 ust. 4 umowy sprzedający i kupująca oświadczyli, że jeżeli nabywca lokalu zbędzie go to zobowiązany będzie do natychmiastowego zwrotu Miastu S. kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadkach określonych w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(bezsporne, nadto: kopia aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 2012 r. - k. 6 – 8v)

W dniu 5 grudnia 2013 r. A. S. darowała swojej siostrze - T. T. zakupiony od Miasta lokal mieszkalny.

(bezsporne, nadto: kopia aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2013 r. - k. 10 – 11)

T. T. wiedziała, że mieszkanie było wykupione od Miasta z bonifikatą. Załatwiała z siostrą związane z tym sprawy w urzędach, była z nią również u notariusza, choć nie mogła być obecna w pomieszczeniu gdzie podpisano akt. Podczas zawierania umowy darowizny lokalu z siostrą T. T. rozmawiała z notariuszem o uzyskanej przez siostrę bonifikacie.

(dowód: zeznania pozwanej T. T. – k. 95)

W dniu 11 kwietnia 2014 r. T. T. darowała lokal swojemu synowi – Ł. T..

(bezsporne, nadto: kopia aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2014 r. - k. 16 – 17)

Ł. T. mieszkał w tamtym czasie w Anglii. Raczej planował tam pozostać, nie planował powrotu. Nigdy nie zamieszkał w darowanym mieszkaniu, a 22 czerwca 2016 r. przekazał je nieodpłatnie siostrze – M. Z..

(dowód: zeznania świadka Ł. T. – k. 94 – 95, nadto kopia aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 2016 r. - k. 22 – 23v)

M. Z. aktem notarialnym z dnia 24 sierpnia 2016 r. sprzedała lokal za cenę 140.000 zł. Twierdziła, że środki uzyskane ze sprzedaży wydatkowała na budowę domu, w którym obecnie mieszka.

(bezsporne, nadto : kopia aktu notarialnego z dnia 24 sierpnia 2016 r. – k. 24 – 26, zeznania M. Z. – k. 94 – 94v)

Sąd zważył:

Powództwo było zasadne.

Podstawą żądania powoda były zapisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Artykuł ten reguluje zasady udzielania bonifikat na lokale mieszkalne obejmujące zarówno reguły wiążące w tym zakresie organy samorządowe jak i nabywców nieruchomości. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu 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.

Od tej zasady art. 68 ust. 2a przewidywał wyjątki. W myśl jego zapisów:

Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na: a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo b) nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

Ustawodawca zastrzegł przy tym *expressis verbis* w art. 68 ust. 2b, że w przypadku skorzystania z wyjątku w postaci zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, do tej osoby stosuje się ust. 2 czyli obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, (...) w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Zapisy ustawy nie pozostawiają więc wątpliwości, że A. S., która zbyła lokal zakupiony z bonifikatą na rzecz osoby bliskiej (siostry – T. T.) nie była zobowiązana do zwrotu bonifikaty, bowiem skorzystała z dobrodziejstwa art. 68 ust. 2a pkt 1. Jednocześnie jednak T. T. na mocy art. 68 ust. 2b została objęta obowiązkiem zwrotu bonifikaty w przypadku dalszego zbycia lokalu, a art. 68 ust. 2a nie ma do niej zastosowania.

Nie ulega więc wątpliwości, że w świetle cytowanych wyżej przepisów na T. T. ciąży obowiązek zapłaty. Konkluzja taka wynika również z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27.10.2020 r. wydanego w sprawie (...), w którym SN orzekł, że przesłanki zwolnienia z obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b ustawy) na rzecz których zbyły nieruchomość.

Rozważeniu podlegało następnie czy istotnie żądanie zapłaty wysunięte przez powoda było sprzeczne z art. 5 kc.

W myśl tej normy nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Utrwalone orzecznictwo i poglądy doktryny wskazują, że o naruszeniu zasad współżycia społecznego lub sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa nie mogą świadczyć okoliczności, które z mocy ustawy stanowią przesłanki skorzystania z przedmiotowego prawa. Nie może więc stanowić podstawy do rozważań o naruszeniu zasad okoliczność, że osoba, którą obciąża obowiązek zapłaty jest osobą bliską nabywcy lokalu, skoro ta okoliczność *expressis verbis* przewidziana została w ustawie i ustawodawca celowo, w osobnej jednostce redakcyjnej, objął osoby bliskie obowiązkiem zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu. Nie może też być argumentem o nadużyciu prawa podmiotowego okoliczność że osoba bliska, która nabyła lokal zbyła go następnie swojej osobie bliskiej w okresie krótszym niż 5 lat od nabycia lokalu od jednostki samorządu terytorialnego. Konstrukcja taka wynika bowiem bezpośrednio z ustawy. W tej sytuacji w każdym przypadku zastosowania art. 68 ust 2b podniesiony mógłby być argument z art. 5 kc. Nie sposób uznać, by było to zamiarem ustawodawcy.

W toku postępowania dowodowego pozwana nie zdołała natomiast wykazać okoliczności w świetle których żądanie zapłaty byłoby sprzeczne z art. 5 kc. Pozwana przede wszystkim miała świadomość, że siostra nabyła lokal z bonifikatą i jakie były jej warunki. Jak bowiem sama wskazała – załatwiała razem wszystkie dokumenty do transakcji, a nawet czekała na siostrę w kancelarii notarialnej gdy ta podpisywała umowę. Potwierdziła też, że podczas zawierania umowy darowizny z siostrą rozmawiała z notariuszem o bonifikacie.

W żaden sposób też z okoliczności przedstawionych przez świadków nie wynika, by darowizna dokonana przez pozwaną na rzecz syna była uzasadniona jakąkolwiek koniecznością. Syn pozwanej – Ł. T. mieszka od 2005 r. w Anglii i nie zamierzał zamieszkać w mieszkaniu w S.. Nie było więc żadnego logicznego powodu, by darować mu mieszkanie akurat w okresie, który wiązał się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty.

Nie ma więc znaczenia dla oceny zgodności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego ani to, że Ł. T. jest osobą bliską dla pozwanej (bowiem nie może ona skorzystać z art. 68 ust. 2a ustawy) ani okoliczność, że jego siostra – M. Z. przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży na budowę domu.

Potwierdza to wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 12 stycznia 2021 r. wydany w sprawie (...), z którego wynika, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, normujące możliwość nabycia mieszkania z bonifikatą, zostały wprowadzone po to, by ułatwić najemcom wykup mieszkań zajmowanych przez nich nierzadko przez wiele lat, które stanowią ich centrum życiowe. Mają one zagwarantować im stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Skorzystanie z tej pomocy zostało obwarowane zakazem zbycia mieszkania przez 5 lat lub wykorzystywania go w innym celu niż uzasadniający przyznanie bonifikaty. Intencją ustawodawcy nie było tworzenie możliwości pozyskania przez najemców lokali komunalnych środków finansowych na realizację dowolnie wybranych celów, w tym realizacji dowolnych planów mieszkaniowych. Takiemu celowi nie mogą też służyć zasady współżycia społecznego, w tym zasady słuszności.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami a także art. 5 kc a *contrario* należało orzec jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 kpc mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyła się opłata od pozwu w wysokości 7459 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w stawce podstawowej w wysokości 5400 zł.

Na oryginale właściwy podpis.