

Sygn. akt I C 121/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **Z. M. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę **36.733,34 zł** (trzydzieści sześć tysięcy siedemset trzydzieści trzy złotych trzydzieści cztery groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej **6.637 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę **4.800 zł** tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 121/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 stycznia 2016 roku powód Gmina Miejska B. wniósł o zasądzenie od pozwanej Z. M. (1) kwoty 36 733,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Uzasadniając wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży z 05 marca 2008 roku S. K., w imieniu której działała pozwana Z. M. (1), kupiła od powodowej gminy samodzielny lokal mieszkalny (...) położony w D. na Osiedlu (...) wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu. Cena sprzedaży lokalu wynosiła 37 783,00 zł, z tym, że od ceny sprzedaży w oparciu o przepisy prawa miejscowego udzielona została bonifikata w wysokości 85%. Wobec tego nabywca za przedmiotowy lokal zapłacił kwotę 5 383,92 zł, zaś pierwsza opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 85% bonifikatą wyniosła 32,51 zł. W treści aktu notarialnego zawarto pouczenie o przepisie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami odnośnie warunków i trybu udzielania bonifikaty. Aktem notarialnym z dnia 10 lipca 2008r. pozwana działająca jako pełnomocnik S. K. darowała sobie w/w lokal mieszkalny. Kolejnym aktem notarialnym z dnia 10 lipca 2008r. pozwana darowała przedmiotowy lokal na rzecz swojej córki- A. K.. Pismem z dnia 27 maja 2013r. powód wezwał pozwaną do zwrotu waloryzowanej bonifikaty w kwocie 36 733,34 zł, w związku z tym, iż pozwana przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbyła lokal na rzecz swojej córki A. K.. Pozwana odmówiła jednak zwrotu bonifikaty. Powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do zapłaty, jednak pozwana nie uiszczała wskazanej kwoty. Strona powodowa wskazała, że na dochodzoną kwotę składają się następujące wartości:

- 30 508,94 zł – bonifikata od lokalu mieszkalnego,

- 184,24 zł- bonifikata od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Łączna kwota udzielonej bonifikaty przed waloryzacją wynosiła kwotę 30 693,18 zł, po zwaloryzowaniu wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2008-2012 wyniosła 36 733,34 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania. W ocenie pozwanej powództwo strony powodowej podyktowane jest zmianą linii orzecznictwa Sądu Najwyższego, który dopiero wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012r. stwierdził, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie obciąża kolejnego nabywcy lokalu, a jedynie osobę bliską nabywającą lokal od pierwotnego nabywcy. Poprzednie orzecznictwo dotyczące problematyki bonifikaty udzielonej w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami już po zmianie nowelą z 24 sierpnia 2007r. nie było niekorzystne dla osób bliskich (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r., sygn. akt III CZP 131/2009). Pozwana podkreśliła, że zbyła lokal na rzecz córki po uzyskaniu informacji od notariusza P. R., iż obowiązek zwrotu bonifikaty jej nie dotyczy. Zarówno umowa darowizny na rzecz pozwanej, jak i umowa darowizny na rzecz A. K. nie zawierała pouczenia notariusza o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taka postawa notariusza była zgodna z obowiązującym wówczas rozumieniem przepisów o bonifikacie. Pozwana więc darując lokal córka nie mogła liczyć się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty udzielonej wcześniej jej siostrze jako nabywcy pierwotnemu. W tych okolicznościach- zdaniem pozwanej- działanie strony powodowej należy uznać za nadużycie prawa i jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie korzysta ono z ochrony (art. 5 k.c.)

W odpowiedzi na to stanowisko powód w piśmie przygotowawczym z dnia 19 kwietnia 2016r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Ponadto podał, że umowa kupna przedmiotowego lokalu z bonifikatą oraz obie umowy darowizny zostały zawarte po 22 października 2007r., tj. po nowelizacji przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiana ta polegała na dodaniu ust. 2 b. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r., nowelizacji miała umożliwić obciążanie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikaty w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystania tej nieruchomości na inne cele niż uzasadniający udzielenie bonifikaty. Tym samym Gmina stojąca na straży interesów ekonomicznych Skarbu Państwa jest zmuszona do wytoczenia niniejszego powództwa. Na aprobatę nie zasługuje również stanowisko pozwanej jakoby brak albo wadliwa informacja uzyskana od notariusza czyniła niniejsze powództwo niezasadne. Pozwana- w ocenie powoda- miała pełną wiedzę o zasadach udzielenia bonifikaty, gdyż to ona w imieniu siostry brała udział w finalizowaniu zakupu. Ponadto relację pomiędzy pozwaną a notariuszem mogą być podstawą roszczeń odszkodowawczych i nie powinny wpływać na wynik niniejszego postępowania. Działanie pozwanej nie zasługuje na ochronę w myśl art.5 k.c., gdyż jej działanie jest sprzeczne z celem tej instytucji, tj. zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Natomiast pozwana jak i jej córka oświadczyły w aktach notarialnych, że nie zamierzają mieszkać w przedmiotowym lokalu. Zakupiony lokal więc nie miał na celu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych A. K. ani S. K., która wymeldowała się z tego lokalu w dniu 28 kwietnia 2008r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 30 stycznia 2008r. przed notariuszem P. R. w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej – Szpitalu Miejskim w Ś. S. K. udzieliła pełnomocnictwo swoje siostrze Z. M. (1) do zakupu na jej rzecz od Gminy Miejskiej D. lokalu nr (...) położonego na Osiedlu (...) w D., w razie potrzeby do obciążenia tej nieruchomości celem zabezpieczenia zwrotu udzielonej bonifikaty oraz do dokonania wszelkich innych czynności prawnych zmierzających do skutecznego nabycia prawa własności tego lokalu mieszkalnego.

Dowód- akt notarialny- pełnomocnictwo z dnia 30 stycznia 2008r., Rep. A. 363/2008.

W dniu 31 stycznia 2008r. pozwana działająca jako pełnomocnik siostry S. K. złożyła do strony powodowej wnioski o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w D..

Dowód- wniosek 9/08 o sprzedaż lokalu mieszkalnego- k. 53-54.

S. K. była zameldowana pod adresem os. (...) w okresie od 27.02.2008r. do 28 kwietnia 2008.

Dowód- zaświadczenie –k. 57.

Umową z 05 marca 2008 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, Gmina Miejska D. sprzedała dotychczasowemu najemcy S. K., w imieniu której jako pełnomocnik działała pozwana Z. M. (1), samodzielny lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 27,09 m² położony na pierwszym piętrze w budynku na Osiedlu (...) w D. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach wskazanego budynku wielolokalowego, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 4,92 %, to jest (...) oraz oddała nabywcy w użytkowanie wieczyste do 20 grudnia 2103 roku odpłatnie część gruntu opisanego w § 1 umowy wynoszącą 4,92 %, to jest (...). Strony zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wyniosła kwotę 37 783 zł i została pomniejszona o kwotę 1 890,13 zł z tytułu należnej do zwrotu kaucji mieszkaniowej, a następnie kwota ta zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej D. została obniżona o 85 % z tytułu jednorazowej zapłaty w wyniku czego do zapłaty przypadła kwota 5 383,93 zł, która została zapłacona przed podpisaniem aktu. Pierwsza opłata z tytułu wieczystego użytkowania działki gruntu w stawce 25% wartości gruntu wynosi 216,75 zł, a po uwzględnieniu bonifikaty 85 %, do zapłaty przypada kwota 32,51 zł i została w całości zapłacona. Ponadto w § 10 zawarto oświadczenie pozwanej, która zapewnia, że nabywca- S. K. zna treść uchwały Rady Miejskiej D. z dnia 30 marca 1998r. nr LIV/98 z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania mieniem Miasta co do warunków i trybu zwrotu kwoty stanowiącej wysokość udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, a Notariusz pouczył pełnomocnika nabywcy o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i wieczystego użytkowania gruntu, akt notarialny Rep. A. 2253/2008r z dnia 05 marca 2008r.- k. 30-32.

Dla lokalu nr (...) położonego na Osiedlu (...) została założona księga wieczysta o nr (...)

Bezsporne.

Pozwana Z. M. (1) udała się do notariusza P. R. do jego Kancelarii Notarialnej w Ś. w celu omówienia możliwości zbycia lokalu nr (...) położonego w D. na Osiedlu (...), który należał do jej siostry S. K.. Uzyskała informację, że w razie zawarcia dwóch umów darowizny, tj. pomiędzy jej siostrą a nią, a następnie pomiędzy nią i jej córką A. K. nie będzie obowiązana do zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miejską D. pierwotnemu nabywcy.

Dowód- zeznania świadka P. R.- płyta CD k.61,

- zeznania pozwanej – płyta CD k.61.

Umową darowizny z 10 lipca 2008 roku, zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. R. w Kancelarii Notarialnej w Ś., Z. M. (1) działająca w imieniu swoim oraz jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz S. K., przeniosła prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w D. na Osiedlu (...) wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej na swoją rzecz.

Dowód: - kserokopia umowy darowizny, akt notarialny Rep. A. 2920/2008 r. z dnia 10 lipca 2008r.- k. 28-29,

- zeznania pozwanej – płyta CD k.61.

Następnie umową darowizny z 10 lipca 2008 roku pozwana Z. M. (1) darowała swojej córce A. K. lokal mieszkalny numer (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w D. na Osiedlu (...) wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, bliżej opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 aktu, a A. K. darowiznę tę przyjęła do majątku osobistego.

Dowód: -kserokopia umowy darowizny, akt notarialny Rep. A. 2930/2008 r. z dnia 10 lipca 2008r.- k. 26-27,

- zeznania świadka A. K.- płyta CD k.61,

- zeznania pozwanej – płyta CD k.61.

Umową sprzedaży z 11 kwietnia 2012 roku A. K. sprzedała J. W. lokal mieszkalny numer (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w D. na Osiedlu (...) wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, bliżej opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 aktu, za cenę 81 000 zł.

Dowód: - kserokopia umowy sprzedaży, akt notarialny Rep. A. (...)2012 r. z dnia 11 kwietnia 2012r.- k. 24-25,

- zeznania świadka A. K.- płyta CD k.61.

Pismem z dnia 27 maja 2013r., doręczonym pozwanej w dniu 03 czerwca 2013r. strona powoda wezwała pozwaną do uiszczenia kwoty 36 733,34 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty w związku z zbyciem przed upływem okresu 5 lat lokal mieszkalny nr (...) w D. na Osiedlu (...), a zakupiony przez S. K. z bonifikata.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik pozwanej, pismem z dnia 12 czerwca 2013r., omówił zwrotu bonifikaty. W uzasadnieniu podał, że pozwana darowała lokal swoje córce, tj. osobie bliskiej, w takiej sytuacji ma zastosowanie art. 68 § 1 ust. 2a w zw. z art. 68 § 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona powodowa pismem z dnia 27 sierpnia 2013r. poinformowała pełnomocnika pozwanej, że po zapoznaniu się z jego odpowiedzią podtrzymuje swoje stanowisko w sprawie i wezwała do zapłaty kwoty 36 733,34 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.

Wezwanie do zapłaty z dnia 19 sierpnia 2013r. pozwana ponownie została wezwana do zapłaty kwoty 36 733,34 zł tytułem zwrotu udzielnej bonifikaty.

Pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 27 sierpnia 2013r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i odmówił w imieniu pozwanej zwrotu bonifikaty, gdyż darowało ona lokal swoje córce, tj. osobie bliskiej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana pismem z dnia 21 października 2015r. została wezwana do zapłaty kwoty 36 733,34 zł wraz z odsetkami od dnia 18 czerwca 2013r. tytułem zwrotu bonifikaty udzielone przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w D. Osiedle (...) w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 28 października 2015r. odmówił zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej D. kwoty 36 733,34 zł, gdyż żądanie to nie jest uzasadnione i nie znajduje podstaw faktycznych i prawnych. Podtrzymując stanowisko wyrażone w wcześniejszej korespondencji pełnomocnik pozwanej podkreślił, że pozwana Z. M. (1) jako wtórny nabywca darowała przedmiotowy lokal mieszkalny swoje córce, a zatem osobie bliskiej, a więc na mocy art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami po jej stronie nie powstał obowiązek zwrotu bonifikaty. Takie stanowisko jest oparte również na orzeczeniu Sadu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r., sygn. akt III CZP 131/2009.

Pismem z dnia 9 listopada 2015r. powodowa gmina podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wezwała do zapłaty kwoty 36 733,34 zł.

Dowód: -pismo strony powodowej do pozwanej z dnia 27 maja 2013r. wraz z dowodem nadania – k. 22-23,

- pismo strony powodowej do pełnomocnika pozwanej z dnia 9 listopada 2015r. wraz z dowodem nadania – k. 10-11,

- pismo pełnomocnika pozwanej do powoda z dnia 18 października 2015r. wraz z dowodem nadania – k. 12-13,

- wezwanie przedsądowe z dnia 21 października 2015r. wraz z dowodem nadania –k. 14-15,

- pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 27 sierpnia 2013r. – k. 16,

- wezwanie do zapłaty z dnia 19 sierpnia 2013r. wraz z dowodem nadania- k.17-18,
- pismo strony powodowej do pełnomocnika pozwanej z dnia 27 czerwca 2013r. wraz z dowodem nadania – k. 19-20,
- pismo pełnomocnika pozwanej do strony powodowej z dnia 12 czerwca 2013r.- k.21.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Przede wszystkim zauważyć należy, że okoliczności faktyczne sprawy pozostawały poza sporem, a sprowadzały się do zawarcia umowy sprzedaży 05 marca 2008 roku lokalu mieszkalnego i udzielenia przez sprzedającego – powodową Gminę – nabywcy S. K. bonifikaty od ustalonej ceny w wysokości 85 %, to jest w kwocie 30 693,18 zł (36 109,62 zł x 85%); po czym nabywca pierwotny- w którego imieniu działała pozwana- 10 lipca 2008 roku przeniosła prawo własności tej nieruchomości na rzecz pozwanej, która była dla niej osobą bliską; z kolei pozwana w tym samym dniu- 10 lipca 2008 roku przeniosła dalej prawo własności tej nieruchomości na rzecz kolejnej osoby – również dla siebie bliskiej córki A. K..

Okoliczności te Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których treść, forma i czas powstania nie były przez strony kwestionowane. Okoliczności te również potwierdziła pozwana oraz świadek A. K. i P. R..

Podstawę prawną żądania pozwu stanowiła norma art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774). Zgodnie z jego treścią obowiązującą w dacie pierwotnego nabycia lokalu przez S. K., tj. w dacie 05 marca 2008r., właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzed jako lokal mieszkalny (ust. 1 pkt 7 cyt. ustawy). W przypadku, gdy bonifikata dotyczy nabycia lokalu mieszkalnego, obejmuje ona cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości (ust. 1a). Stosownie do treści ust. 2 cytowanego przepisu, 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. Na podstawie ust. 2a cytowanego artykułu zwrot nie przysługuje w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b;
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 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.

Przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. 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 (ust. 2b cyt. ustawy).

W ocenie Sądu literalna wykładnia przepisu art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez nią nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel

niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu powstaje w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel, na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b u.g.n.).

Z bezspornych między stronami okoliczności sprawy wynika, że powódka w dniu 05 marca 2008 r. udzieliła siostrze pozwanej S. K. 85% bonifikaty od sprzedawanego lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w D. w wysokości 30 693,18 zł (30 508,94 zł bonifikata od lokalu mieszkalnego oraz 184,24 zł bonifikata od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu). Pozwana od swojej siostry uzyskała własność tej nieruchomości na skutek umowy darowizny w dniu 10 lipca 2008 r., a następnie darowała tę nieruchomość w tym samym dniu swojej córce, czyli przed upływem 5-letniego terminu od pierwotnego jej nabycia.

Odnosząc się do podniesionych zarzutów przez pozwaną, iż w dacie zbywania przez nią przedmiotowej nieruchomości istniały rozbieżności interpretacyjne powołanych przepisów, należy na wstępie zaznaczyć, że w następstwie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) z dniem 22 października 2007 roku nastąpiło między innymi rozszerzenie katalogu podmiotów zobowiązanych do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustawą tą dodano bowiem do art. 68 u.g.n. ustęp 2b nakazujący odpowiednie stosowanie 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, ustępu 2 przywołanego artykułu statuującego obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zmiana normatywna treści art. 68 u.g.n. polegająca na dodaniu do tego artykułu ustępu 2b - jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku (Sejm RP V kadencji, nr druku (...)) - ma umożliwić obciążenie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystwała tę nieruchomość na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty. Zwrócono bowiem uwagę, że przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu przed nowelizacją dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku nie dawał podstaw do nałożenia na osobę bliską obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana w/w ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku stworzyła normatywne podstawy do obciążenia osoby bliskiej, na rzecz której pierwotny nabywca przeniósł prawo własności nieruchomości, obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.). Jak słusznie podkreśla się w judykaturze, spełnienie się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2b u.g.n. - na skutek nakazu odpowiedniego stosowania w takich przypadkach art. 68 ust. 2 u.g.n. - kreuje po stronie gminy z mocy przywołanych przepisów wiarygodność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, przysługującą jej w stosunku do osoby bliskiej (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09, publ. Biul. SN 2010, nr 2, poz. 9).

Obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji aktualizuje się z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że wbrew stanowisku pozwanej nie ma podstaw do przyjęcia, iż w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ma zastosowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku,

że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie - jak przyjęła pozwana - także art. 68 ust. 2a u.g.n. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10 , LEX nr 603306).

Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem „kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu” a nie „zwrotu bonifikaty”, której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza to, że stosunek zwrotu bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy.

Stanowisko powyższe znalazło potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego: uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13 (OSNC 2014/1/6, LEX nr 1326994, Biul.SN 2013/6/5, G.Prawna (...)) i wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13 (LEX nr 1436177). Wynika z nich jednoznaczny wniosek, podzielany przez niniejszy Sąd , iż obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r.

Mając powyższe na uwadze, w niniejszej sprawie zwolnienie od zwrotu bonifikaty przysługiwało jedynie pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) tj. S. K.. Uprawnienie to nie przysługiwało już pozwanej mimo podniesionej przez nią okoliczności zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Gdyby bowiem intencją ustawodawcy było także objęcie zwolnieniem osób bliskich dla pierwotnego nabywcy, ustawodawca zawarłby w przepisie art. 68 ust. 2b u.g.n. odwołanie do ust. 2a cytowanego artykułu, który reguluje zwolnienie od tego obowiązku. Przepis ten zawiera jedynie odwołanie tylko do ust. 2, a Sąd nie jest uprawniony do dokonania wykładni rozszerzającej.

Również powołane przepisy nie wymagają wykazania przez stronę powodową powstania szkody w związku z przeniesieniem własności nieruchomości na poczet ceny których sprzedawca udzielił bonifikaty.

Dalej wskazać należy, iż po stronie właściwego organu, który udzielił bonifikaty powstaje roszczenie w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat. Podkreślenia zaś wymaga, iż pomiędzy datą pierwotnego nabycia nieruchomości lokalowej z bonifikatą (5 marca 2008 roku), a datą kolejnej (trzeciej) umowy przenoszącej własność zawartej pomiędzy pozwaną a jej córką (10 lipca 2008 roku) nie upłynął okres pięciu lat.

W konsekwencji roszczenie powodowej Gminy jest uzasadnione. Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. właściwy organ ma prawo żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Stosownie zaś do treści art. 5 u.g.n. waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". W sytuacji braku takiego ogłoszenia, zgodnie z art. 227 u.g.n. waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wobec tego kwota bonifikaty udzielonej w dniu 05 marca 2008 r. w wysokości 30 693,18 zł została właściwie poddana o wskaźnik waloryzacji dotyczący lat 2008-2012. Kwota bonifikaty, podlegająca zwrotowi została określona przez powoda na dzień 27 maja 2013 r. i prawidłowo wynosi 36 733,34 zł.

Okoliczności niniejszej sprawy nie przemawiają również- zdaniem Sądu- za uznaniem, zgodnie ze stanowiskiem pozwanej, iż zasady współzycia społecznego wymagają oddalenia niniejszego powództwa. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zostały wykazane okoliczności tak wyjątkowe i szczególne,

by mogły uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Powód bowiem miał obowiązek ustawowy żądania od pozwanej zwrotu kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Jak bowiem powód wskazał, jest on zobowiązany do dyscypliny finansów publicznych i ma obowiązek dochodzenia przysługujących mu z różnych tytułów należności, w tym jak w niniejszej sprawie zwrotu bonifikaty zgodnie z art. 68 ust 2b u.g.n.

Ponadto przypomnieć należy, że powód domaga się zwrotu pomocy ze środków publicznych i żądanie to znajduje oparcie w przepisie prawa. Udzielanie przedmiotowych bonifikat miało na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osobom już związanym umowami najmu lokali komunalnych bądź państwowych. Lokale takie z zasady przyznawane są osobom, które z uwagi na swoją sytuację materialną, zdrowotną lub rodzinną nie są w stanie zaspokoić tych potrzeb we własnym zakresie. Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. Brak jest uzasadnienia zarówno ustawowego jak i konstytucyjnego dla korzystania z bonifikaty przez osoby bliskie najemcy, które wyzbyły się lokalu, z którym owa bonifikata była związana, bowiem generalnie to nie ich potrzeby mieszkaniowe mają być dzięki niej chronione. Nadto z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP wynika obowiązek Państwa wspomaganie w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli, bez względu na ich sytuację materialną i życiową. Państwo winno wspomagać w miarę swoich możliwości tych obywateli, którzy własnym wysiłkiem nie są w stanie tych potrzeb zaspokoić. Dlatego też społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty nie stoi w sprzeczności z nałożeniem na osoby bliskie obowiązkowi jej zwrotu w wypadku zbycia lokalu, którego dotyczyło, przed terminem określonym w ustawie. Żądanie zwrotu środków publicznych w przypadku przewidzianym przepisami nie stanowi nadużycia prawa, bowiem stosowanie dyscypliny finansowej jest w takiej sytuacji zgodne z dobrem ogółu obywateli.

W przekonaniu Sądu kwestie dotyczące mylnego, nieprawidłowego pouczenia pozwanej przez notariusza nie mogą mieć znaczenia przesądzającego dla obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w jej zwaloryzowanej wysokości, ponieważ może to mieć jedynie przełożenie na roszczenie odszkodowawcze pozwanej, a nie na jej odpowiedzialność względem strony powodowej. Należy podkreślić, że powód w żadnym zakresie nie odpowiada za zachowania notariusza. Błędne informacje udzielona przez notariusza niewątpliwie nie kreują prawa i nie niweczą prawa już istniejącego. Przede wszystkim zaś – jak wyżej podkreślono – treść art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 u.g.n. jest jednoznaczna i niebudząca wątpliwości, zatem poprzestanie przez pozwaną na ustnych informacjach diametralnie odmiennych od brzmienia przepisu świadczyć mogło jedynie o niedochowaniu elementarnej staranności w chronieniu własnych interesów przez pozwaną. Powyższe nie może skutkować również zastosowaniem art. 5 k.c.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Przy czym zauważyć należy, iż obowiązek zwrotu z bonifikaty ma charakter bezterminowy, wobec czego, w myśl art. 455 k.c. powinien nastąpić po wezwaniu dłużnika. Skoro pismem z 27 maja 2013 roku, doręczonym pozwanej 03 czerwca 2013 roku [k. 24], powód wezwał Z. M. (2) do zapłaty na jego rzecz dochodzonej pozwem kwoty w terminie czternastu dni od daty doręczenia wezwania, termin spełnienia świadczenia upłynął 17 czerwca 2013 roku, a zatem od 18 czerwca 2013 roku pozwana pozostaje w opóźnieniu.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II. sentencji wyroku znajduje swą podstawę normatywną w treści art. 98 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z określoną w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i zwrotu kosztów celowych, obowiązek zwrotu tychże kosztów spoczywał zatem na pozwanej, jako przegrywającej sprawę. Koszty poniesione przez powoda obejmowały kwotę 6637 zł, na którą składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 1837 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.800 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców adwokackich (Dz. U. z 2015r., poz. 1800).