

Sygn. akt I C 2007/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Tęcza – Paciorek

Protokolant Anna Dymarska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko K. D. i M. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych K. D. i M. D., solidarnie, na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 30.921,28 zł (trzydzieści tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych i dwadzieścia osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych K. D. i M. D., solidarnie, na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 3.947 zł (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. D. i M. D., solidarnie, kwoty 30.921,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2010 r. Gmina W. sprzedała dotychczasowym najemcom – pozwany, lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z udzieleniem bonifikaty w wysokości 95 %. Lokal ten pozwani zbyli na podstawie umowy sprzedaży z 12 listopada 2013 r. Ponadto Gmina W. podniosła, że pozwani dokonali zbycia przysługującego im lokalu na rzecz osoby, która nie jest osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz, że nie przeznaczili uzyskanych środków w całości, w ciągu 12 miesięcy, na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 kwietnia 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Nc (...) żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazali, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczili na zakup w dniu 23 grudnia 2013 r. mieszkania położonego przy ul. (...) w W. i to za cenę 135.000 zł, a więc za cenę wyższą niż uzyskaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy W., z bonifikatą. Powyższa wyklucza zatem ich zdaniem zarzut, że nie przeznaczili środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania z bonifikatą na zakup innego mieszkania. Sam natomiast fakt, że kwotę 35.000 zł zapłacili ze środków własnych przy zakupie mieszkania przy ul. (...) w W., a

pozostałą część z zaciągniętego kredytu, również nie przesądza o tym, że nie przeznaczyci całej kwoty 60.000 zł z tytułu sprzedaży mieszkania wcześniej zakupionego z bonifikatą, na zakup innego lokalu na cele mieszkaniowe, który obecnie stanowi jedyne centrum życiowe pozwanych oraz zaspokaja ich potrzeby bytowe. Pozwani nie zamierzali wzbogacić się zatem kosztem środków publicznych. Ponadto wskazali, że część ceny uzyskanej ze sprzedaży mieszkania zakupionego z bonifikatą przeznaczyci na koszty notarialne i biura nieruchomości oraz podatki i koszty sądowe, co powinno być przy rozliczeniu bonifikaty również uwzględnione. Podnieśli również, że część środków z bonifikaty przeznaczyci na remont zakupionego mieszkania przy ul. (...) w W.. Wskazali także, że strona powodowa kieruje się jedynie językowym brzmieniem art. 68 ust 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie bierze pod uwagę pozostałych okoliczności istotnych dla sprawy, a przede wszystkim wykładni funkcjonalnej tego przepisu. Ponadto wskazali, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie gdyż sprzeciwiają się temu zasady współżycia społecznego.

W piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2015 r. strona powodowa wskazała, że wyliczeniu wysokości zwrotu części bonifikaty uwzględnili nie tylko kwotę 35.000 zł przeznaczoną w gotówce na zakup lokalu mieszkalnego przez pozwanych, ale również koszty notarialne i sądowe wskazane w umowie z dnia 23 grudnia 2013 r. Pozostałe koszty, w tym koszty remontów i biura nieruchomości nie zostały uwzględnione, gdyż brak jest w tym zakresie podstawnych prawnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 maja 2010 r. Gmina W. sprzedała K. D. i M. D. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się przy ul. (...) w W.. Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została określona na kwotę 88.100 zł, jednakże nabywcom przyznano od powyższej ceny 95 % bonifikaty, wobec czego do zapłaty pozostała kwota 4.405 zł.

W § 5 zawartej umowy strony wskazały, iż w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, nabywcy zobowiązany są do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Postanowienie to miało być stosowane odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Postanowień tych natomiast nie stosowało się w przypadku: zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

dowód: - umowa sprzedaży z dnia 21.05.2010 r., k. 6 – 9

W dniu 12 listopada 2013 r. K. D. i M. D. zbyli w/w lokal na rzecz A. S. za kwotę 60.000 zł.

dowód: - umowa sprzedaży z 12.11.2013 r. k. 10 – 13

Następnie K. D. i M. D. skorzystali z usług pośrednictwa w (...) s.c. w W., przy nabyciu dla siebie lokalu mieszkalnego. Prowizja biura nieruchomości wyniosła łącznie kwotę 3.375 zł.

dowód: - faktura VAT z dnia 30.11.2013 r., k. 43

- faktura VAT z dnia 23.12.2013 r., k. 44

- przesłuchanie powoda M. D., k. 82

K. D. i M. D. zasięgaliby informacji w biurze pośrednictwa w (...) s.c. w W. oraz w banku, z którym chcieli zawrzeć umowę o kredyt hipoteczny, czy udzielona im przez Gminę W. bonifikata może być przeznaczona w części na remont nowo zakupionego mieszkania, gdzie uzyskali odpowiedzi twierdzące. Pozwani nie zasięgaliby powyższej informacji w Gminie W..

dowód: - przesłuchanie powoda M. D., k. 82

W dniu 23 grudnia 2013 r. K. D. i M. D. zakupili od R. M. i W. M. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości.

W § 4 zawartej umowy strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu na kwotę 135.000 zł, z czego kwota 35.000 zł została przez K. D. i M. D. zapłacona przed podpisaniem umowy ze środków własnych, a pozostała do zapłaty kwota 100.000 zł miała zostać zapłacona przez pozwanych w terminie do dnia 08 stycznia 2014 r. ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego K. D. i M. D..

Koszty zawarcia powyższej umowy notarialnej wyniosły 4.349 zł i zostały w całości pokryte przez K. D. i M. D..

dowód: - umowa sprzedaży z 23.12.2013 r. k. 14 – 18

- dowód wpłaty z dnia 23.12.2013 r., k. 42

Pismem z dnia 17 listopada 2014 r. Gmina W. wezwała K. D. i M. D., wobec zbycia przez nich lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w W. przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia, do zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w części, w jakiej nie wykorzystali oni na zakup lokalu zaspokajającego cele mieszkaniowe pozwanych, która wynosi 30.921,28 zł, w terminie 14 dni. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanych w dniu 26 listopada 2014 r.

Pozwani odwołali się od żądania zwrotu części bonifikaty.

Pismem z dnia 09 grudnia 2014 r. Gmina W. podtrzymała żądanie zwrotu części bonifikaty oraz wystawiła w dniu 16 stycznia 2015 r. faktury VAT dotyczące zwrotu części bonifikaty.

dowód: - pismo z dnia 17.11.2014 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 19 – 20

- pismo z dnia 09.12.2014 r., k. 21

- wezwania do zapłaty z dnia 16.01.2015 r. wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru, k. 22 – 27

W okresie od grudnia 2013 r. do lutego 2014 r. K. D. zakupiła materiały budowlane na łączną kwotę 7.621,72 zł.

dowód: - faktury VAT, k. 45 – 64

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów w tym umów sprzedaży, pism składających się na korespondencję pomiędzy stronami postępowania oraz faktur VAT. Ponadto Sąd ustalił stan faktyczny także częściowo na podstawie zeznań pozwanego, z tym zastrzeżeniem, iż w ocenie Sądu zeznania te nie potwierdzają w sposób wiarygodny tego, że pozwani środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu w całości przeznaczyli na zakup i remont mieszkania przy ul. (...) w W., przy czym kwestia ta w ocenie Sądu z przyczyn wskazanych poniżej ma tak naprawdę drugorzędne znaczenie.

Odnosząc się do oceny merytorycznej zgłoszonego żądania wskazać należy, że zasady zbywania lokali należących do Gminy wraz z udzieloną bonifikatą oraz zasady zwrotu tej bonifikaty uregulowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie zaś z art. 68 ust 2 ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty 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 myśl zaś art. 68 ust 2 a ustawy 2a przepisu ust. 2 (dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty) 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 inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu treść tego przepisu wskazuje zaś, wbrew stanowisku prezentowanemu przez pozwanych, że sprzedaż przedmiotowego lokalu w okolicznościach niniejszej sprawy spowodowała powstanie po stronie powodowej roszczenia o zwrot części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Pozwani sprzedali bowiem przedmiotową nieruchomość przed upływem 5 lat od daty jej nabycia, a uzyskanych środków nie przeznaczyli w kwocie ponad 35.000 zł na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W tej sytuacji bez znaczenia jest powoływany przez pozwanych fakt przeznaczenia uzyskanych ze sprzedaży środków (w części) na poprawę warunków mieszkaniowych tj. na remont zakupionego mieszkania lub na wynagrodzenie biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Jeśli chodzi zaś o stanowisko pozwanych, w którym wskazują oni, iż literalny sposób rozumowania powołanego przepisu przez stronę powodową pozostaje w sprzeczności z celem tego przepisu to wskazać należy, iż raczej zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych, a także Sądu Najwyższego przyjmuje, iż z uwagi na szczególny charakter przepisów pozwalających na nabycie lokalu z bonifikatą nie jest dopuszczalna wykładania rozszerzająca art. 68 ust 2 a ustawy (zob. np. wyrok S.A. w Gdańsku z 9.06.2011 r. I ACa 568/11). Oznacza to, że nabycie innego lokalu, o którym mówi art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy musi być rozumiane zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 3b, w którym wskazano, że przez zbywanie lub nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Fakt ewentualnego przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na remont mieszkania nie może być zaś uznany za „nabycie” innego lokalu lub innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe skoro nie może być on uznany za czynność prawną.

Podsumowując tę część rozważań przyjąć należy, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, może prowadzić w świetle art. 68 ust 2 a pkt 5 ustawy jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, a takie sytuacje jak np. przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nakłady związane z wykończeniem mieszkania, czy przeznaczenie środków na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na zakup mieszkania, nie mieszczą się w dyspozycji art. 68 ust 2 a pkt 5 u.g.n. (tak też S.A. w Łodzi w wyroku z 22.10.2013 r. sygn. akt I ACa 507/13, wyrok S.A. w Łodzi z 1.10.2012 r. sygn. akt I ACa 674/12, wyrok S.A. w Katowicach z 1.03.2013 r. sygn. akt I ACa 25/13, uchwała SN z 30.03.2012 r. w sprawie III CZP 4/12).

Niezależnie od powyższej wykładni przepisu art. 68 ust 2 a ustawy wskazać należy, iż w ocenie Sądu, pozwani nie udowodnili w należyty sposób, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyli, w części ponad kwotę 35.000 zł, na cele mieszkaniowe tj. remont mieszkania. Z zeznań pozwanych, wynika, że w dniu, kiedy dokonali zakupu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. mieli już zapłaconą część ceny za przedmiotowy lokal ze środków własnych, w kwocie 35.000 zł. Pozostałą część ceny tj. 100.000 zł mieli zapłacić z kredytu hipotecznego udzielonego im przez bank. Przy czym pozwani wskazali, że pozostałą część środków uzyskanych z bonifikaty, tj. 25.000 zł, przeznaczyli na formalności związane z zakupem tej nieruchomości tj. opłacili notariusza, biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podatki, opłaty sądowe oraz zakupili materiały na remont mieszkania. Jednocześnie sami wskazali, że o tym czy mogą w taki sposób przeznaczyć te środki nie dowiadywali się w Gminie W., tylko w biurze pośrednictwa i w banku, gdzie zostali zapewnieni, że ich postępowanie będzie właściwe. Jednocześnie podali, że gdyby wiedzieli, że jednak nie mogą na te cele przeznaczyć części bonifikaty, to by całość ceny ze sprzedaży mieszkania tj. 60.000 zł przeznaczyli

na uiszczenie ceny za lokal mieszkalny przy ul. (...) w W.. Powyższe postępowanie jednak w ocenie Sądu jest mało przekonujące lub należy przyjąć, że pozwani swoim postępowaniem wykazali się bardzo dużą dozą niefrasobliwości. Z jednej strony bowiem twierdzili, że interesowali się tym na co mogą przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania wcześniej zakupionego z bonifikatą, a z drugiej strony nie starali się uzyskać informacji od Gminy W., czyli do ewentualnego wierzyciela do zwrotu tych środków w przypadku ich niewłaściwego wykorzystania. Takie tłumaczenie jakie przedstawili pozwani w toku niniejszego procesu, nie zasługuje więc na uwzględnienie i przyjęcie nawet, że działali oni w poczuciu błędnego przekonania, że ich postępowanie jest słuszne. Sami bowiem taki stan spowodowali zasięgając informacji u osób, które miały do tego wątpliwą wiedzę.

Ponadto z zeznań pozwanego wynika, że miał on wraz z żoną przeznaczyć kwotę 25.000 zł na pokrycie wydatków związanych z formalnościami przy zakupie nowego mieszkania. Tymczasem z przedłożonych dokumentów wynika, że przeznaczili oni na remont mieszkania, notariusza, wynagrodzenie biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami kwotę nieco ponad 15.000 zł. Te rozbieżności muszą zaś wywoływać wątpliwości, co do twierdzeń pozwanego, iż w całości uzyskane ze sprzedaży lokalu środki przeznaczył wraz z żoną na remont mieszkania i opłacenie formalności związanych z zakupem nieruchomości. Dodatkowo wskazać należy, iż w sprawach takich jak niniejsza udowodnienie przez pozwanych faktu przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego wcześniej z bonifikatą na cele remontu mieszkania nie może ograniczać się jedynie do osobowych środków dowodowych, gdyż celem udowodnienia tego faktu powinny być złożone dokumenty potwierdzające fakt przeznaczenia środków na takie właśnie cele.

Ponadto zauważyć w niniejszej sprawie należy, że podstawą stanowiącą kwotę podlegającą waloryzacji była kwota 20.651 zł. Pozwani bowiem sprzedali mieszkanie zakupione wcześniej z bonifikatą za kwotę 60.000 zł. Następnie z tej kwoty przeznaczili 35.000 zł na uiszczenie części ceny za zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Strona powodowa uwzględniła również poniesione przez pozwanych koszty notariusza przy zawarciu umowy zakupu nowego lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe w kwocie 4.349 zł. Nie zostały natomiast uwzględnione wydatki na remont mieszkania z przyczyn wskazanych już powyżej oraz koszty biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami w kwocie łącznej 3.375 zł. Słuszne bowiem zostało wskazane, że powyższy koszt nie jest związany z bezpośrednim nabyciem lokalu na cele mieszkaniowe, a wręcz jest to wydatek, którego można było bardzo łatwo uniknąć, gdyż korzystanie z takich usług nie jest czynnikiem koniecznym do zakupu jakiegokolwiek nieruchomości, w przeciwieństwie np. do konieczności spisania umowy sprzedaży nieruchomości przed notariuszem.

Wracając jednak już do samej waloryzacji kwoty 20.651 zł należy wskazać, że celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania, zaś obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy pierwotnej sprzedaży powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych art. 68 powołanej ustawy, po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. 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. Opierając się na przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. stwierdzić należy, że obowiązek zwrotu powstał po stronie zobowiązanych z chwilą zbycia prawa do lokalu w okolicznościach opisanych w powyższym przepisie, czyli przed upływem wymienionego okresu. Tak też twierdzi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lipca 2011 roku (II CSK 683/10, LEX 951297): Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny. (...) Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n., jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Bezczynność wierzyciela w tym zakresie nie powinna być, także z uwagi na zasady współzycia społecznego źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas

aż do wystąpienia o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie. Strona powodowa w niniejszym postępowaniu wskazała, że wysokość waloryzacji została określona na dzień sprzedaży lokalu mieszkalnego uzyskanego wcześniej z bonifikatą tj. 12 listopada 2013 r., a zatem przyjęła rozwiązanie najbardziej korzystane dla pozwanych. Ogółem kwota waloryzacji wyniosła więc 10.270,28 zł. Natomiast pozwani w toku całego postępowania tak naprawdę nie kwestionowali wysokości roszczenia wskazanego w pozwie. Reprezentowani przez fachowego pełnomocnika chcieli jedynie, aby strona powodowa przedłożyła szczegółowe wyliczenie kwoty wskazanej w pozwie, jednak jednocześnie ich pełnomocnik nie sprecyzował konkretnego zarzutu pod kątem podważania wysokości żądania. Natomiast rolą Sądu nie jest odczytywanie czy też interpretowanie ewentualnie niedopowiedzianych zarzutów przez fachowego pełnomocnika. O ile zatem po stronie działającej bez takiego pełnomocnika można spodziewać się zarzutów niezbyt precyzyjnie sformułowanych, tak od pełnomocnika w osobie adwokata lub radcy prawnego wymagany jest najwyższy stopień staranności przy formułowaniu zarzutów, w związku z ich świadomością i wiedzą, co do sposobu formułowania takich zarzutów.

Jeśli chodzi zaś o pozostałe zarzuty pozwanych, sprowadzające się do zarzutu nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c., w ocenie Sądu powoływanie się na powyższy przepis nie zasługuje jednak na uwzględnienie z kilku powodów. Po pierwsze w ocenie Sądu z przyczyn przedstawionych powyżej nie sposób przyjąć by pozwani udowodnili przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na cele remontowe. Po drugie z przyczyn omówionych powyżej nie jest dopuszczalna rozszerzająca wykładnia art. 68 ust 2 a ustawy a oddalenie powództwa z uwagi na podawany fakt przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na poprawę warunków mieszkaniowych tj. remont mieszkania (co i tak nie zostało w pełni udowodnione) stanowiło by tak naprawdę furtkę do obchodzenia treści art. 68 ust 2 a ustawy. Po trzecie gdyby wolą ustawodawcy było objęcie innych jeszcze okoliczności niż wskazane w powołanym przepisie, jako okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu bonifikaty to wyraźnie wskazałby to w ustawie, a nie umieścił zamkniętego katalogu tych okoliczności. Wreszcie w ocenie Sądu, z uwagi na szczególne uprzywilejowanie podmiotów, którzy nabywają mienie publiczne (w tym gminne) na bardzo preferencyjnych warunkach podzielić należy wyrażony w orzecnictwie pogląd, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymają warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (tak. np. S.A. w Ł. w wyroku z 24.10.2013 r. I ACa 539/13, S.A. w W. w wyroku z 7.05.2013 r. I ACa 1443/12, S.A. w Ł. w wyroku z 16.04.2013 r. I ACa 1453/12). Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż bonifikata udzielona pozwany stanowiła formę pomocy publicznej udzielanej przez stronę powodową członkowi lokalnej społeczności, a oddalenie powództwa wobec pozwanych pomimo nie przestrzegania przez nich warunków udzielenia tej bonifikaty byłoby w ocenie Sądu niewłaściwe wobec pozostałych członków tej społeczności (pozwani wzbogaciliby się wobec tej społeczności), którzy mają prawo oczekiwać, iż mienie Gminy będzie wykorzystywane zgodnie z jego przeznaczeniem i na zasadach określonych w ustawie.

Jednocześnie Sąd w niniejszym postępowaniu pominął dowód z przesłuchania pozwanej i umocowanego przedstawiciela strony powodowej, wobec ich niestawiennictwa i prawidłowego pouczenia o skutkach takiego niestawiennictwa.

Sąd oddalił również wniosek pełnomocnika pozwanych o zobowiązanie strony powodowej do przedłożenia wyliczenia zwaloryzowanej kwoty wskazanej w pozwie, gdyż wniosek ten zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania wobec faktu, że wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty wynika z przepisów prawa, na podstawie których pełnomocnik mógł i przede wszystkim powinien zweryfikować żądanie strony powodowej po otrzymaniu odpisu pozwu. Jednak nawet nie złożył w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzutu skierowanego do sposobu i wysokości wyliczonej waloryzacji części bonifikaty. Ponadto na rozprawie w dniu 14 października 2015 r. pełnomocnik strony powodowej wskazał szczegółowo na sposób oraz podstawę do obliczenia zwaloryzowanej bonifikaty. A już ostatecznie wniosek powyższy nie zasługiwał na uwzględnienie z uwagi na brak zarzutu pozwanych co do wysokości roszczenia dochodzonego pozwem.

Z przyczyn przedstawionych powyżej Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie i wobec tego na podstawie art. 68 ust 2 ustawy w zw. z art. 227 tej ustawy zasądzone od pozwanych, solidarnie, na rzecz strony powodowej kwotę 30.921,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Żądanie dotyczące odsetek znajduje swoje uzasadnienie w art. 481 § 1 k.c., który stanowi, 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. Przy czym wobec tego, że pozwani byli wzywani do zapłaty pismem, które odebrali w dniu 26 listopada 2014 r. i w którym zapłatę roszczenia został wyznaczony na 14 dni od dnia odebrania wezwania, jako datę wymagalności roszczenia przyjąć dzień 11 grudnia 2014 r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.c., a na zasądzoną kwotę składa się kwota 1.547 zł tytułem opłaty oraz kwota 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).