

Sygn. akt I C 396/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Piotr Józwik

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko R. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Gminy W. na rzecz pozwanego R. S. kwotę 14 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt: I C 396/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. w pozwie z dnia 04.03.2016 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego R. S. kwoty 273 899,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 08.05.2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28.02.2007 r., B. S. - poprzedniczka prawna pozwanego R. S. kupiła od powodowej Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 113,13 m⁽²⁾, wraz z przynależnym pomieszczeniem w piwnicy o powierzchni 13,62 m⁽²⁾, położone we W., przy ulicy (...)

Stosownie do obowiązującej uchwały Rady Miejskiej W. nr (...)z dnia 27.02.1998 r., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W., zmienionej następnie uchwałą nr (...) Lokal na dzień sprzedaży został wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 271 000 zł, stąd wysokość bonifikaty wyniosła 243 900 zł.

W § 6 zawartej umowy zastrzeżono warunek, że nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli zbędzie przedmiotowy lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem pięciu lat, licząc od dnia jego nabycia. Zwrot kwoty bonifikaty miał nastąpić na żądanie Gminy W.. Nadto Gmina odstępowała od żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia mieszkania na rzecz osoby bliskiej. Przy czym taki zapis był zgodny z postanowieniami art. 68 ust. 2, 2a i 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

B. S., po nabyciu własności mieszkania zwracała się kilkakrotnie o wyjaśnienie kwestii, czy w przypadku zbycia mieszkania przed upływem 5 lat, powstanie obowiązek zwrotu bonifikaty oraz które przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami - pierwotne, czy znowelizowane - będą miały zastosowanie w tej sprawie. Strona powodowa

udzieliła jej odpowiedzi zwracając uwagę na zastrzeżenie wynikające z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także informując ją o braku podstaw do składania wiążących zapewnień o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty jego nabycia.

W dniu 12.03.2010 r., B. S. przeniosła przysługujące jej prawo własności wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego na osobę bliską - syna R. S.. Następnie w dniu 07.05.2010 r., a zatem przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia, pozwany R. S. zbył przedmiotowy lokal na rzecz małżonków M. i K. M..

W dalszej części swojego uzasadnienia strona powodowa wskazała, że przepis art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 tejże ustawy i stanowisko takie potwierdził także Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14.07.2010 r., w sprawie sygn. akt V CSK 15/10.

W dniu 27.03.2015 r., Wiceprezydent W., działający w imieniu Prezydenta W. wydał zarządzenie, w którym zobowiązał Zastępcę Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. do wystąpienia wobec pozwanego z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego. Pozwany został wezwany do dobrowolnej zapłaty należnej kwoty pismem z dnia 01.04.2015 r., lecz należności tej nie uiścił.

W odpowiedzi na pozew pozwany R. S. wniósł o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwany przyznał, że w dniu 28.02.2007 r. jego matka B. S. nabyła od strony powodowej samodzielny lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) we W. o wartości ustalonej na kwotę 271 000 zł, za cenę obniżoną w oparciu o 90% bonifikatę tj. za cenę w wysokości 27 400 zł. Pozwany potwierdził także, że nieruchomość tą jego matka darowała mu w dniu 12.03.2010 r., a następnie była ona przedmiotem umowy sprzedaży za cenę 440 000 zł.

Niemniej jednak pozwany wskazał, że za środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) nabył w dniu 24.05.2010 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) we W. za cenę 320 000 zł, a w dniu 30.11.2010 r., wraz z życiową partnerką - K. G., kupili po 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. za cenę 235 000 (udział w cenie pozwanego wynosił 117 500 zł).

Jednocześnie pozwany wskazał, że w lokalu przy ul. (...) nigdy nie mieszkał, a od samego początku mieszkała w nim jego mama B. S., która w chwili podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkania przy ul. (...) była samotną, przewlekłe chorą na reumatoidalne zapalenie stawów emerytką. Jej niska emerytura nie wystarczała na pokrycie kosztów utrzymania mieszkania przy ul. (...) o powierzchni ponad 113 m². Nadto, w związku z planowanym przez wspólnotę remontem dachu była ona zobowiązana, w ramach swojego udziału w nieruchomości wspólnej, uiścić kwotę 10 640,20 zł. Decyzja o sprzedaży podyktowana była także położeniem lokalu na III kondygnacji bez windy i stale pogarszającym się stanem jej zdrowia. Pozwany dodał, że jego matka, po rozwodzie z jego ojcem Z. w 1994 r. wychowywała pozwanego samotnie. Pozwany starał się w późniejszych latach wspierać ją finansowo ze skromnych, studenckich dochodów, ale po nabyciu własności przedmiotowego lokalu, wkład ten okazał się niewystarczający. Mimo silnej emocjonalnej więzi z mieszkaniem, w którym pozwany się wychował, podjęta została trudna decyzja o jego sprzedaży z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. B. S. starała się dochować należytej staranności, dlatego też o powyższych zamiarach informowała odpowiednie organy Gminy. Chciała tym samym uzyskać informację, czy przez planowane działania nie będzie zobowiązana dokonać zwrotu udzielonej bonifikaty. W piśmie z dnia 12.01.2010 r. wskazała wprost, iż zamierza sprzedać w/w mieszkanie, a za uzyskaną kwotę zamierza kupić dwa odrębne mieszkania dla siebie i dla pozwanego. Pozwany wskazał, że w odpowiedzi z dnia 23.03.2010 r. jego matka otrzymała zapewnienie, powołujące się na teś uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.02.2014 r. (sygn. akt III CZP 131/09), że takie wykorzystanie środków pozyskanych ze sprzedaży nie będzie wiązało się z koniecznością zwrotu bonifikaty. Pozwany dodał, że już od 2008 r. jego matka prowadziła korespondencję ze stroną powodową pytając o możliwość sprzedaży lokalu oraz wskazując jednoznacznie, że jej zamierzeniem jest zbycie tego lokalu, a następnie za uzyskaną z jego sprzedaży kwotę nabycie dwóch lokali celem zapewnienia bytu mieszkaniowego dla siebie i pozwanego.

Z pisma strony powodowej z dnia 23.03.2010 r. wynikało wprost, że w opisanej przez nią sytuacji Gmina W. odstąpi od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty pod warunkiem, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną w całości przeznaczone w okresie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. B. S. uznała wobec powyższego, że ma możliwość skorzystania z zaplanowanego rozwiązania, tj. sprzedaży lokalu przy ul. (...) i nabycia dwóch lokali mieszkalnych - dla siebie i swojego syna.

Z uwagi na stan zdrowia charakteryzujący się okresami remisji oraz również okresami progresji z ryzykiem nawet poruszania się na wózku B. S. poprosiła pozwanego, aby zajął się sprzedażą przedmiotowego lokalu. Pozwany wziął więc na siebie stres i formalności związane ze sprzedażą oraz kupnem mieszkań. Z tego względu wskazany lokal został w pierwszej kolejności darowany pozwanemu a następnie przez niego sprzedany. Z uwagi na fakt, że środki pochodzące ze sprzedaży nie wystarczyły na nabycie dwóch lokali, tak jak od początku zamierzała uczynić B. S., podjęta została decyzja, że pozwany kupi mieszkanie przy ul. (...) dla swojej matki a za resztę pokryje 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym przy ul. (...). Pozwany podkreślał przy tym, że powyższe czynności zostały wykonane w terminie 12 miesięcy od daty sprzedaży lokalu przy ul. (...), zgodnie z uwarunkowaniem wskazanym przez stronę powodową.

Opisane czynności od samego początku zmierzały do tego, aby zarówno pozwany jak i jego matka, w sposób zgodny z przepisami prawa mieli możliwość zamieszkania w lokalach, które mogliby utrzymać (w zakresie zapłaty czynszu, funduszy remontowych i innych tego typu opłat). W żadnym natomiast wypadku nie było celem B. S. czy pozwanego wzbogacenie się z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

O powyższych okolicznościach pozwany informował wielokrotnie stronę powodową. Pozwany bowiem i jego pełnomocnik po otrzymaniu wezwania do zwrotu bonifikaty prowadzili ze stroną powodową dalszą korespondencję celem wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, jak również celem złożenia stosownych wniosków o odstąpienie przez powódkę od żądania zwrotu bonifikaty. Korespondencja ta pozostała jednak bez pozytywnej dla pozwanego odpowiedzi.

Pozwany w dalszej kolejności przywołał przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz szereg poglądów orzecznictwa wskazując, że podjęte przez niego czynności, tj. przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na cele mieszkaniowe, wykluczają przesłanki obciążenia go obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pozwany wskazał również, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie powinien znaleźć, niezależnie od interpretacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepis art. 5 k.c., bowiem strona powodowa żądając zwrotu udzielonej bonifikaty, nie uwzględniła zasad współżycia społecznego i prostych norm moralnych. Matka pozwanego wielokrotnie informowała stronę powodową o zamiarze sprzedaży mieszkania, nadto strona powodowa w piśmie z dnia 23.03.2010 r. potwierdziła taką możliwość pod warunkiem, że lokal mieszkalny nabyte zostaną w okresie 12 miesięcy od daty zbycia lokalu. Strona powodowa zapomina także, że na transakcji sprzedaży pozwany ani jego matka nie uzyskali żadnego przychodu, który mogliby przeznaczyć na cele inne niż mieszkaniowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. S. od 1984 r. była najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni 113,13 m² przy ul. (...) we W. wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego strony powodowej Gminy W.. Początkowo zamieszkiwała tam z mężem i synami: T. S. oraz pozwanym R. S.. Po rozwodzie z mężem i usamodzielnieniu się starszego z synów, w lokalu tym zamieszkiwała z pozwanym R. S., który pomagał jej w miarę możliwości zarobkowych w utrzymaniu mieszkania.

(dowód: pismo z dnia 03.09.2015 r., k. 103, zeznania świadka B. S. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 6:30 – 22:30, wyjaśnienia pozwanego R. S. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 22:46 – 32:30);

W dniu 22.02.2007 r. B. S. na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz C. S. (rep. (...)) nabyła od strony powodowej Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) we W. o powierzchni 113,3

m² wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem w piwnicy o powierzchni 13,62 m² oraz udziałem w nieruchomości wspólnej. W § 6 umowy wskazano, że cena za lokal ustalona została w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami i wynosi 271 000 zł. Sprzedająca Gmina W. oświadczyła, że kupującej udzielono 90 % bonifikaty z tytułu jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży mieszkania a wynikającej z uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z 05.10.2006 r. i cena sprzedaży mieszkania, po zastosowaniu ulgi powiększonej o koszty przygotowania nieruchomości wynosiła 27 400 zł. Zastrzeżono jednocześnie, że nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli zbędnie przedmiotowy lokal lub wykorzysta go na cele inne niż mieszkalne przed upływem pięciu lat licząc od dnia jego nabycia. Zwrot miał nastąpić na żądanie Gminy. Zwrotu bonifikaty nie żąda się w przypadku zbycia mieszkania na rzecz osoby bliskiej.

(dowód: umowa notarialna z dnia 28.02.2007 r., k. 7-10:

Po przejściu na emeryturę sytuacja finansowa B. S. uległa znacznemu pogorszeniu. Jej świadczenie emerytalne wynosiło około 1 500 zł i nie wystarczało na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem tak dużego mieszkania. B. S. podejmowała szereg dodatkowych zajęć w celu pokrycia rosnących kosztów oraz korzystała z pomocy finansowej pozwanego. W tym czasie znacznie pogorszył się także stan jej zdrowia i zaczęła ona obawiać się, że w związku postępującym reumatoidalnym zapaleniem stawów stanie się osobą niepełnosprawną. Natomiast mieszkanie przy ul. (...) położone było na czwartej kondygnacji bez windy i korzystanie z niego stawało się dla niej bardzo kłopotliwe.

W piśmie z dnia 29.04.2008 r. B. S. poinformowała stronę powodową, że z uwagi na swoją sytuację materialną oraz rodzinną, chciałyby sprzedać lokal przy ul. (...) i kupić dwa mniejsze mieszkania. Zwróciła się jednocześnie o udzielenie odpowiedzi, czy po dokonaniu takiej transakcji Gmina zażąda zwrotu bonifikaty. Poprosiła także o wyjaśnienie, czy w przypadku darowania lokalu jej synowi i następnie zbycia przez niego tego lokalu spełni się warunek do żądania zwrotu bonifikaty.

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 19.05.2008 r., strona powodowa wskazała, że właścicielowi lokalu przysługują uprawnienia wynikające z prawa własności i nie może zakazywać rozporządzania nim. Jednocześnie pouczyła, że na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, żądanie zwrotu bonifikaty kierowane będzie również do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała lokal na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Dodała także, że nie ma podstaw prawnych do składania wiążących zapewnień o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku sprzedaży przez nią mieszkania przed upływem 5 lat od daty nabycia.

W listopadzie 2011 r. B. S. poinformowana została przez Zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, że w związku z remontem dachu w budynku jest ona zobowiązana zapłacić 10 640,20 zł na rzecz funduszu remontowego. Wobec powyższego, w piśmie z dnia 01.12.2009 r. kierowanym do Gminy W., B. S. ponownie wskazała, że w związku z rosnącymi kosztami utrzymania mieszkania przy ul. (...) rozważa jego sprzedaż. Zwróciła się jednocześnie o wskazanie czy obowiązują ją nowe czy dotychczasowe przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi z dnia 05.01.2010 r. strona powodowa wskazała, że znowelizowane przepisy o gospodarce nieruchomościami obowiązują od 22.10.2007 r. i dotyczą lokali mieszkalnych nabywanych po tej dacie. W piśmie z dnia 23.03.2010 r. strona powodowa, na skutek szeregu pism B. S., poinformowała ją, że zgodnie z treścią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.02.2010 r. (sygn. III CZP 131/09) przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwalniający ze zwrotu bonifikaty w przypadku wykorzystania pieniędzy ze sprzedaży mieszkania cele mieszkaniowe, ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez Gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28.11.2003 r. tj. od 22.09.2004 r. do 21.10.2007 r. W związku z powyższym, w opisaney przez nią sytuacji Gmina odstąpi od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, pod warunkiem, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone w okresie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

(dowód: pismo z dnia 29.04.2008 r., k. 11, pismo z dnia 19.05.2008 r., k. 12, pismo z dnia 01.12.2009 r., k. 13, pismo z dnia 05.01.2010 r., k. 14, pismo z dnia 11.01.2010 r., k. 15, pismo z dnia 15.01.2010 r., k. 16, pismo z dnia 12.01.2010 r., k. 17-18, pismo z dnia 26.01.2010 r., k. 19, pismo z dnia 23.03.2010 r., k. 20, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 04.03.2014 r., k. 89 - 90, pismo z dnia 01.03.2016 r., k. 91, pismo z dnia 09.11.2009 r., k. 92, zeznania świadka B. S., e protokół z dnia 13.09.2016 r. 6:30 – 22:30, wyjaśnienia pozwanego R. S. – e protokół z dnia 13.09.2016r. 22:46 – 32:30:

W dniu 12.03.2010 r. B. S. darowała synowi R. S. w drodze aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz C. S. (rep. (...)) nieruchomość w postaci lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. o powierzchni 113,3 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym w piwnicach o powierzchni 13,62 m² i udziałem w nieruchomości wspólnej. Koszty sporządzenia aktu notarialnego wraz z opłatą sądową wniosły 1 420 zł i zostały pokryte przez pozwanego.

W dniu 07.05.2010 r. R. S. sprzedał lokal przy ul. (...) we W. wraz z pomieszczeniem przynależnym w piwnicy oraz udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. i K. M. za cenę 440 000 zł.

(dowód: akt notarialny z dnia 12.03.2010 r., k. 21-24, akt notarialny z dnia 07.05.2010 r., k. 25-29);

Pozwany R. S. w dniu 24.05.2010 r. na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza A. K. (rep. (...)) nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. za cenę 320 000 zł. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowej pokrył pozwany. W mieszkaniu tym zamieszkała mama pozwanego B. S..

Następnie na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz B. R. (rep. A nr (...)) w dniu 30.11.2010 r. pozwany oraz jego partnerka życiowa K. G. nabyli w udziałach po 1/2 samodzielny lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę 235 000 zł. Udział w cenie pozwanego wynosił 117 500 zł. Koszty sporządzenia aktu notarialnego wyniosły 5 937 zł i zostały pokryte przez pozwanego. W lokalu tym zamieszkał pozwany wraz z K. G..

(dowód: akt notarialny z dnia 24.05.2010 r., k. 61-62, akt notarialny z dnia 30.11.2010 r., k. 63-68, akt notarialny z dnia 22.11.2011 r., k. 69-72, upoważnienie z dnia 31.05.2010 r., k. 93-94, zeznania świadka K. G. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 01:29 – 06:19, zeznania świadka B. S. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 6:30 – 22:30, wyjaśnienia pozwanego R. S. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 22:46 – 32:30);

W dniu 22.11.2011 r. R. S. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę w formie aktu notarialnego sporządzonego przez asesora notarialnego W. C. (rep. (...)), której przedmiotem było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) na jego rzecz jako członka spółdzielni. Koszty sporządzenia aktu notarialnego wraz z opłatą sądową wyniosły 678 zł i zostały pokryte przez pozwanego.

(dowód: akt notarialny z dnia 24.05.2010 r., k. 61-62, akt notarialny z dnia 30.11.2010 r., k. 63-68, akt notarialny z dnia 22.11.2011 r., k. 69-72);

W dniu 27.12.2011 r. R. S. darował swoje matce B. S. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz C. S. (rep. (...)) lokal mieszkalny przy ul. (...) we W.. Koszty sporządzenia aktu notarialnego wraz z opłatą sądową wyniosły 1 430 zł i poniosła je obdarowana.

(dowód: akt notarialny z dnia 27.12.2011 r., k. 73-76, zeznania świadka K. G. – e protokół z dnia 13.09.2016r. 01:29 – 06:19, zeznania świadka B. S. – e protokół z dnia 13.09.2016r. 6:30 – 22:30, wyjaśnienia pozwanego R. S. – e protokół z dnia 13.09.2016 r. 22:46 – 32:30);

Na podstawie Zarządzenia Prezydenta W. nr (...) z dnia 27.03.2015 r. Gmina W. postanowiła wystąpić z żądaniem zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji udzielonej B. S. w związku z jego zbyciem przed upływem 5 lat od jego nabycia. W

dniu 01.04.2015 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 273 899,70 zł z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. w terminie 30 dni od daty doręczenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi z dnia 20.04.2015 r. pełnomocnik pozwanego poinformował stronę powodową o dokonanych przez niego transakcjach i wykorzystaniu środków ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) we W. na zakup lokali mieszkalnych przy ul. (...) we W. dodając, że w związku z tym nie zaszyły przesłanki warunkujące zwrot udzielonej bonifikaty.

W piśmie z dnia 28.04.2015 r. strona powodowa poinformowała, że brak jest przesłanek zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 03.06.2015 r. pozwany zwrócił się do Rady Miejskiej W. o wyrażenie zgody przez radę na odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty.

W dniu 03.09.2015 r. B. S. skierowała do Prezydenta W. prośbę o odstąpienie przez Gminę od żądania zwrotu bonifikaty. W odpowiedzi z dnia 02.11.2015 r. strona powodowa wskazała ponownie, że nie ma przesłanek do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty. Stanowisko takie potwierdziła także w piśmie z dnia 24.09.2015 r. dodając, że w przypadku braku zapłaty kwoty 273 899,70 zł z terminie 14 dni od daty doręczenia, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

W grudniu 2015r. pozwany R. S. zwrócił się do Prezydenta W. z prośbą o przedstawienie jego wniosku Radzie Miejskiej W..

(dowód: zarządzenie Prezydenta W. z dnia 27.03.2015 r., k. 30-31, wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania, k. 33-36, pismo z dnia 20.04.2015 r., k. 95-97, pismo z dnia 11.05.2015 r., k. 100-102, pismo z dnia 03.09.2015 r., k. 103-104, pismo z dnia 02.11.2015 r., k. 105, pismo z dnia 24.09.2015 r., k. 106, pismo z dnia 03.12.2015 r., k. 107-110, pismo z dnia 09.06.2015 r., k. 111-115).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanego R. S. kwoty 273 899,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.05.2015 r. odpowiadającej udzielonej jego matce B. S. bonifikacie przy sprzedaży lokalu przy ul. (...) we W.. Strona powodowa powoływała się na fakt zbycia lokalu przez pozwanego przed upływem 5-letniego terminu od daty jego sprzedaży oraz brak dalszych okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu bonifikaty.

Pozwany wskazywał na konieczność oddalenia powództwa w całości podkreślając, że środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) we W. wykorzystane zostały w całości na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. oraz udziału w lokalu przy ul. (...) we W.. Zdaniem pozwanego, jako osoba bliska pierwotnemu nabywcy lokalu, korzysta on także z ochrony przed roszczeniem o zwrot bonifikaty z uwagi na treść art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Pozwany zwrócił także uwagę, że w przedmiotowej sprawie powinna zostać zastosowana norma wynikająca z art. 5 k.c.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że lokal przy ul. (...) we W. matka pozwanego B. S. nabyła w dniu 22.02.2007 r. Zgodnie z brzmieniem obowiązującego w tamtym czasie art. 68 u.g.n., 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. Zwrot następował na żądanie właściwego organu. Zgodnie z zapisem ust. 2a, przepisu ust. 2 nie stosowano m.in. w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zapis o podobnej treści znalazł się także w umowie sprzedaży lokalu z dnia 22.02.2007r.

Przepis cytowanego wyżej art. 68 u.g.n. był przedmiotem wielu zmian. Tylko w okresie od zakupu mieszkania przez B. S. od strony powodowej do momentu jego sprzedaży przez pozwanego zmieniany był dwukrotnie. Dokonywanie zmian w okresie opisanej w nim pięcioletniej karencji przy braku przepisów przejściowych było źródłem wielu wątpliwości przy dokonywaniu jego wykładni. Początkowo w judykaturze przyjmowano, że w przypadku zbycia lokalu zakupionego od gminy na preferencyjnych warunkach, zastosowanie mają przepisy art. 68 u.g.n. z daty zakupu lokalu mieszkalnego od Gminy, gdyż zastrzeżenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty stanowiło element umowy sprzedaży lokalu. Interpretacja taka powodowała, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie ciążył na osobie, która nabyła nieruchomości od Gminy lub od Skarbu Państwa i nie obciążał on osoby bliskiej. W wyroku z dnia 02.02.2010 r. (sygn. III CZP 131/09) Sąd Najwyższy stanął jednak na stanowisku, że zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego innym osobom argumentując, że z art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika, iż obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizuje się on w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zwracano uwagę, że zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem pierwotnej umowy, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzył jedynie sytuację prawną, która potrzeba była do wypełnienia hipotezy z art. 68 ust. 2 u.g.n. Pogląd powyższy ugruntował się w późniejszym orzecznictwie. (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26.01.2012 r., III CZP 87/1, z dnia 30.03.2012 r., III CZP 4/1, z dnia 25.11.2011 r., II CSK 103/1, z dnia 10.02.2012 r., II CSK 294/11i z dnia 16.03.2012 r., IV CSK 356/11).

W świetle powyższego w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez pozwanego, tj. z dnia 07.03.2010 r.

Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu obowiązującego w dniu dokonania sprzedaży, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych (pkt. 1) oraz jako lokal mieszkalny (pkt. 7) Zgodnie z ust. 2, 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. Stosowanie do brzmienia ust. 2a, przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku m.in. zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b lub 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. Ust. 2b stanowił z kolei, że 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.

Sąd miał na uwadze, że popierana także w orzecznictwie literalna wykładnia powołanego wyżej przepisu powoduje, że jego ust. 2a pkt. 5 nie może znaleźć zastosowania w stosunku do pozwanego. Jednak, zdaniem Sądu, nie można stracić z pola widzenia, szczególnie w kontekście okoliczności sprawy, zasadniczego celu udzielenia bonifikaty. Celem ustawodawcy przyjmującego możliwość przyznania bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych było bowiem wsparcie dotychczasowych najemców poprzez umożliwienie im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o „silniejsze” w porównaniu z najmem prawa do rzeczy jak prawo własności czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu, intencja ustawodawcy rozciągała się nie tylko na samych najemców ale także ich osoby bliskie, o czym świadczy redakcja art. 68 u.g.n. i odstąpienie od możliwości żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu właśnie na ich rzecz. Ścisłe trzymanie się wykładni literalnej w tej kwestii musiałoby prowadzić do absurdalnego przyjęcia, że w nowo nabytym lokalu miałyby zamieszkać sam tylko uprzedni najemca lokalu. Podkreślić należy również, że ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne

zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.01. 2003 r., IV CKN 1637/00 oraz uchwała z dnia 06.11.2002 r., III CZP 59/02).

W świetle powyższej argumentacji należy postawić okoliczności przedmiotowej sprawy. Pozwany bowiem, po dokonaniu sprzedaży lokalu przy ul. (...) za cenę 440 000 zł kupił lokal przy ul. (...) we W. dla swojej matki B. S. oraz udziału w lokalu przy ul. (...) we W., w którym zamieszkał ze swoją partnerką życiową. Istotne w ocenie Sądu jest to, że pozwany w dniu 27.12.2011 r., po załatwieniu wszystkich formalności związanych z m.in. przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego na członka spółdzielni, darował matce B. S. prawo własności lokalu przy ul. (...) we W.. Pozwany zatem poprzez swoje działania realizował nic innego jak tylko cele wskazane w art. 68 u.g.n.

W związku z tym należy wskazać, że zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Ustawodawca w art. 5 k.c. wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób nie dający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, iż określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Oceny tej dokonuje się poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku prawnego świetle całokształtu okoliczności danego przypadku. Jeśli okoliczności te, rozpatrywane łącznie według kryteriów obowiązujących w ramach zasad współżycia społecznego takich jak np. zasada słuszności, sprawiedliwości społecznej, nakazują przyznać ochronę dłużnikowi, roszczenia na podstawie art. 5 k.c. podlega oddaleniu.

Zasada ta znajdzie zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Jak wyżej wskazano, celem przyznania bonifikaty i sprzedaży lokalu było bowiem zagwarantowanie warunków lokalowych najemcom i ich najbliższym. Cel ten został niewątpliwie zachowany, albowiem pozwany zakupił dla swojej matki i dla siebie lokale mieszkalne. Do powyższego należy dodać, że zmiana okoliczności dotyczących sytuacji życiowej pozwanego oraz jego matki - uprzedniego najemcy lokalu, usprawiedliwiała decyzję o sprzedaży lokalu czyniąc ją społecznie akceptowalną mimo upływu krótkiego okresu czasu od nabycia lokalu z bonifikatą. Pozwany podnosił, że sytuacja finansowa i zdrowotna jego matki nie pozwalała na dłuższe zajmowanie lokalu przy ul. (...). Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło potwierdzić to stanowisko. B. S., po przejściu na emeryturę (otrzymywała ją w wysokości około 1 400 zł), nie posiadała wystarczających środków finansowych na utrzymanie mieszkania, szczególnie w okresie zimowym, kiedy to dodatkowo musiała ponosić wysokie koszty związane z ogrzewaniem gazowym. Niewystarczające okazały się wtedy podejmowane przez nią dodatkowe zlecenia a także finansowa pomoc syna – pozwanego R. S.. Pojawiła się także konieczność partycypowania w kosztownym remoncie dachu w wysokości 10 640 zł. W tym czasie nastąpiła u niej remisja choroby reumatoidalnego zapalenia stawów. B. S. obawiała się, że w najbliższym czasie będzie zmuszona korzystać z wózka inwalidzkiego, a wtedy korzystanie z mieszkania przy ul. (...), położonego na czwartej kondygnacji bez windy, byłoby znacznie utrudnione. Wszystko to złożyło się na konieczność wcześniejszej sprzedaży mieszkania.

Na uwagę zasługuje jeszcze w tym kontekście okoliczność długotrwałej korespondencji, jaką prowadziła B. S. ze stroną powodową. W piśmie z dnia 23.03.2010 r. strona powodowa poinformowała ją, że art. 68 u.g.n. w nowym brzmieniu (dotyczącym odstąpienia od żądania bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży na cele mieszkaniowe) znajdzie zastosowanie do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych od dnia 22.09.2004 r. do 21.10.2007 r. Strona powodowa dodała także, że w opisanej przez nią sytuacji Gmina W. odstąpi od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty pod warunkiem, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną w całości przeznaczone w okresie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Wskazać należy, że B. S. informowała stronę powodową, że rozważy darowanie mieszkania synowi, by ten podjął dalsze działania związane z zakupem innych lokali, w których docelowo oddzielnie mieli oni zamieszkać. Faktem jest, że z pisma z dnia

12.01.2010 r. okoliczność ta bezpośrednio nie wynika, jednak strona powodowa z uprzednio prowadzonej korespondencji miała wiedzę nie tylko o jej sytuacji finansowej i zdrowotnej stanowiącej tło decyzji o wcześniejszej sprzedaży mieszkania, jak i o branych przez nią pod uwagę rozwiązaniach dotyczących uniknięcia obowiązku zapłaty bonifikaty. Strona powodowa winna zatem z ostrożnością udzielać odpowiedzi, jednak w przypadku B. S. udzieliła, zdaniem Sądu, odpowiedzi w swojej treści jednoznacznej wskazującej, że odstąpi od żądania zwrotu bonifikaty. Wbrew

stanowisku strony powodowej z pisma z dnia 23.03.2010 r. nie wynika, iż odstąpi ona od żądania zwrotu bonifikaty pod warunkiem przeznaczenia jedynie „przez nabywczynię” środków w ciągu 12 miesięcy na cele mieszkaniowe. Pismo to nie wskazuje bowiem kto zostanie zwolniony z obowiązku zwrotu bonifikaty. B. S. dokonując zatem darowizny na rzecz syna działała w zaufaniu do oświadczeń składanych przez organy administracji publicznej. W opisanej sytuacji trzymanie się reguł wykładni językowej art. 68 u.g.n. prowadziłyby do niesprawiedliwych i irracjonalnych konsekwencji.

Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W ocenie Sądu podnoszone przez powodową Gminę roszczenie narusza w niniejszej sprawie zasady współzycia społecznego takie jak zasada sprawiedliwości społecznej, zasada solidarności (wyrażająca się w obowiązku wspierania oraz dbania o dobro osób starszych i niepełnosprawnych oraz wspieraniu osób dotkniętych różnego rodzaju wypadkami losowymi) oraz zasada zaufania obywatela do administracji publicznej.

Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych – tak jak w okolicznościach niniejszej sprawy – na cele mieszkaniowe. Tymczasem z zaoferowanych dowodów wynika, że przyznana bonifikata w istocie służy tym celom.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje podstawę w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty zasądzone od strony powodowej w wysokości 14 471 zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 14 400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.