

Sygn. akt *IC 1274/19*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Kuryłas

Protokolant: sekretarz sądowy Agata Rosa

po rozpoznaniu w dniu 09 czerwca 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy M. S.

przeciwko: D. P. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego D. P. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 35.239,82 zł (trzydziestu pięciu tysięcy dwustu trzydziestu dziewięciu złotych osiemdziesięciu dwóch groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 listopada 2012 r do dnia zapłaty ,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.841 zł (dwóch tysięcy osiemset czterdziestu jeden złotych) - tytułem zwrotu kosztów procesu .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt IC 1274/19

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 2 lipca 2013 r. powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego D. P. (1) na jej rzecz kwoty 35 239,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie wskazała, że w dniu 25 kwietnia 2005 r. sprzedała pozwanemu lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. i udzieliła bonifikaty w kwocie 34 579,53 zł od ceny nabycia lokalu mieszkalnego.

W dniu 31 lipca 2006 roku pozwany zbył lokal osobie trzeciej, nie będącej osobą bliską za cenę 206 000 zł. Tym samym w ocenie powódki pozwany dokonując zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia od Gminy M. S. naruszył warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu.

Nakazem zapłaty z dnia 4 lipca 2013 roku wydanym w postępowaniu upominawczym Referendarz sądowy w tut. Sądzie Rejonowym uwzględnił w całości roszczenie dochodzone pozwem.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o uchylenie nakazu zapłaty, oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany zarzucił nakazowi zapłaty obrazę art. 68 ust. 2 a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne przyjęcie, że pozwany jest zobowiązany do zwrotu powódce bonifikaty w sytuacji, w której środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wykupionego z udzieleniem bonifikaty zostały wykorzystane w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności.

Pismem procesowym z dnia 25 lutego 2020 roku pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko pozwanego w sprawie. Dodatkowo podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę i wskazał, że sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. podyktowana była nadzwyczajną zmianą sytuacji życiowej jego rodziny, przy czym pieniądze uzyskane ze sprzedaży w całości przeznaczone zostały na zakup innego lokum, odpowiedniego dla nowych okoliczności życiowych, związanych z narodzinami w dniu 21 lipca 2006 roku dziecka pozwanego. W piśmie tym wskazano również, że przy zakupie mieszkania przy ul. (...) przedstawicielka Gminy poinformowała pozwanego, że jeżeli sprzeda je i środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczy na zakup innego mieszkania, to nie będzie musiał zwracać bonifikaty.

W odpowiedzi na powyższe powódka pismem z dnia 12 marca 2020 roku wskazała, że w niniejszej sprawie brak jest jakichkolwiek podstaw faktycznych do zastosowania art. 5 k.c., a żądanie pozwu wbrew twierdzeniom pozwanego nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Mieszkanie przy ul. (...) w S. znajdowało się na drugim piętrze dwukondygnacyjnego budynku wielorodzinnego na poddaszu i miało powierzchnię 49,80 m².

Mieszkanie składało się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i garderoby. Pozwany wynajmował ten lokal od Gminy M. S.. Lokal ten powstał w wyniku adaptacji strychu na mieszkanie dokonanej przez pozwanego, i na jego koszt. W ramach przeprowadzonych robót pozwany uzyskał od zarządcy budynku zgodę na wykonanie na własny koszt poniższy zakres robót: - część ścianek działowych, ocieplenie dachu i ścian od strychu, tynki, posadzki, przełożenie części dachówek na dachu, instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną wraz z osprzętem, instalację c.o. wraz z kotłem gazowym, stolarkę okienną i drzwiową, a także przeróbki konstrukcji dachu itp.

Niesporne, a nadto dowód :

- operat szacunkowy – k. 112 – 118;

- zeznania pozwanego – k. 136 – 139.

W dniu 25 kwietnia 2005 r. pomiędzy Gminą M. S. a D. P. (1) została zawarta przed Notariuszem umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste, której przedmiotem był lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i garderoby o łącznej powierzchni 49,80 m² oraz udział w częściach wspólnych ww. budynku wynoszący (...).

Cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku, strony ustaliły na kwotę 3 564,90 zł, po uwzględnieniu nakładów poniesionych na remont lokalu przez pozwanego w wysokości 48 314 zł oraz bonifikaty w wysokości 90% od kwoty 83 963 zł. Kwota udzielonej bonifikaty przed waloryzacją wyniosła 32 084,10 zł.

W trakcie sporządzania aktu Notariusz pouczyła strony o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego Nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia, zbędzie lokal mieszkalny (z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przed upływem 5 (pięciu) lat wykorzysta lokal mieszkalny na inne cele (§11 aktu notarialnego).

Dowód :

- umowa z dnia 25.04.2005 r., akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 13 – 16;
- protokół uzgodnień – k. 17 – 19;
- zeznania pozwanego – k. 136 – 139.

D. P. (1) w dacie nabycia lokalu przy ul. (...) w S. pozostawał w związku małżeńskim z D. P. (2). Żona pozwanego w październiku 2005 roku zaszła w ciążę , zaś w lipcu 2006 roku urodziła dziecko.

Niesporne, a nadto dowody:

- zeznania świadka D. P. (2) – k. 133;
- zeznania pozwanego – k. 136 – 139.

W dniu 31 lipca 2006 roku D. P. (1) sprzedał nabyty od Gminy M. S. lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym działki za cenę 206 000 zł.

Dowód :

- umowa sprzedaży z dnia 31 lipca 2006 r. – k. 10 – 12.

Pieniądze ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S., umożliwiły pozwanemu kupowanie na licytacjach komorniczych kolejnych mieszkań.

W dniu 9 marca 2007 roku pozwany nabył prawo własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) za cenę 222 000 zł. Pieniądze na zakup tego mieszkania pochodziły bezpośrednio ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S..

D. P. (1) nabył w drodze licytacji komorniczej kolejne nieruchomości: - mieszkanie przy ul. (...) w S., - mieszkanie przy ul. (...) (...) w S., - mieszkanie przy (...) / (...) w S., - dom przy ul. (...) w S.. Część z tych nieruchomości pozwany nabył na majątek odrębny , zaś część na majątek wspólny z żoną w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Pozwany wraz z żoną od 2008 roku do chwili obecnej zamieszkują w domu przy ul. (...) w P., którego również są współwłaścicielami.

Dowód:

- postanowienie o przysądzeniu prawa własności z dnia 9 marca 2007 roku w aktach sprawy (...)
- zeznania świadka D. P. (2) – k. 133;
- zeznania pozwanego – k. 136 – 139.

Pismem z dnia 10 października 2012 r. powódka wezwała D. P. (1) do zwrotu bonifikaty w kwocie 35 239,82 zł.

Dowód :

- wezwanie do zwrotu bonifikaty – k. 8 – 9.

D. P. (1) w okresie od 8 marca 2002 roku do 31 lipca 2006 roku był zameldowany pod adresem S., ul. (...), następnie w okresie od 25 września 2007 roku do 6 grudnia 2010 roku zameldowany był pod adresem ul. (...) w S., następnie w okresie od 6 grudnia 2010 roku do 15 lipca 2013 roku zameldowany był pod adresem (...) w S., zaś od 10 lipca 2014 roku do chwili obecnej zameldowany jest pod adresem ul. (...) w Dobrej.

Dowód:

- pismo (...) S. z dnia 8 czerwca 2020 roku – k. 140 – 141 v.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 35 239,82 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej D. P. (1) na zakup nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, w związku ze sprzedażą tego lokalu na rzecz osoby trzeciej przed upływem ustawowego terminu od dnia nabycia nieruchomości. Swoje roszczenie powódka wywodziła zatem z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, że fakt licznych zmian art. 68 u.g.n., szczególnie w części regulującej przesłanki zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości, stwarza problemy intertemporalne.

W kontekście powyższego należy brać pod rozwagę brzmienie przepisów wg. stanu na dzień naruszenia przez stronę pozwaną przepisów ustawowych zawartych w art. 68 u.g.n. tj. zbycia lokalu objętego bonifikatą, gdyż zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, obowiązek ten bowiem - jak wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. - jest treścią odrębnego zobowiązania wynikającego z ustawy, które aktualizuje się w razie przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego (zob. wyrok SN z dnia 7 grudnia 2012 r., II CSK 256/12, LEX nr 1288633). Podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty jest stan prawny z chwili zbycia nieruchomości. Ten utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd jest oparty na słusznym założeniu, że jeżeli powstanie obowiązek zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili wystąpienia tego zdarzenia (zob. wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11; uchwałę SN z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75).

W niniejszej sprawie punktem wyjścia do oceny ziszczenia się przesłanek zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanemu winien być zatem przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu aktualnym na dzień 31 lipca 2006 r.

Mając na uwadze treść cytowanego przepisu należy skonstatować, iż w stanie prawnym właściwym dla niniejszego stanu faktycznego, nie obowiązywał jeszcze przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który został wprowadzony do ustawy dopiero na podstawie nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 roku, która weszła w życie 22 października 2007 roku (Dz.U.07.173.1218) .

Zgodnie z tym przepisem Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, iż powódka dokonała zbycia lokalu komunalnego przy ul. (...) w S. na rzecz D. P. (1) z zastosowaniem bonifikaty. Nie budziło żadnych wątpliwości stron, że nabywca następnie sprzedał w/w lokal w dniu 31 lipca 2006 roku na rzecz osoby trzeciej, która nie była dla niego osobą bliską.

Pozwany nie zakwestionował też wysokości udzielonej bonifikaty po waloryzacji.

Powódka upatrywała obowiązek pozwanego do zwrotu bonifikaty w niespełnieniu ustawowych warunków sprzedaży lokalu. Pozwany tymczasem kwestionował zasadność żądania powódki, wskazując, że sprzedaż mieszkania przy ul.

(...) w S. podyktowana była nadzwyczajną zmianą sytuacji życiowej jego rodziny, przy czym pieniądze uzyskane ze sprzedaży w całości przeznaczone zostały na zakup innego lokum, odpowiedniego dla nowych okoliczności życiowych, związanych z narodzinami w dniu 21 lipca 2006 roku dziecka pozwanego. Nadto podnosił, że przy zakupie mieszkania przedstawicielka Gminy poinformowała go, że jeżeli sprzeda je i środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczy na zakup innego mieszkania, to nie będzie musiał zwracać bonifikaty.

Jako, że stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał co do zasady bezsporny, rzeczą Sądu pozostawała ocena sposobu i celu zbycia lokalu przez D. P. (1) oraz istnienie podstaw do zwrotu bonifikaty.

Zgodnie z art. 68 ust 1 u.g.n. w brzmieniu aktualnym na dzień 31 lipca 2006 r.

właściwy organ mógł udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 7) jako lokal mieszkalny,
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2.
- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych.

Po myśli art. 68 ust 2 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 następuje na żądanie właściwego organu.

Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego oraz pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

Dokonując oceny cytowanego przepisu należy uznać, iż celem a zarazem intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej, poprzez wprowadzenie sankcji za zbycie lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty. Wyraźnie określono przy tym wyjątki od stosowania sankcji w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty.

W dacie sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 31 lipca 2006 roku takim wyjątkiem nie było z pewnością zbycie lokalu mieszkalnego, w sytuacji jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone być miały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przepis ten

wszedł bowiem w życie w dniu 22 października 2007 roku, więc po dacie zbycia przez pozwanego lokalu objętego bonifikatą.

Nie ma więc racji pozwany powołując się na przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., ponieważ zapis ten nie ma zastosowania w odniesieniu do niniejszej sprawy. Pozwany bowiem nabył od powódki lokal przy ul. (...) w S. w dniu 25 kwietnia 2005 roku, a zbył go już w dniu 31 lipca 2006 roku.

Zgodnie zaś z treścią Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, w sprawie III CZP 131/09, przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492) tj. od dnia 22 września 2004 roku do dnia 21 października 2007 roku, jeżeli nabywca tego lokalu sprzeda go po dniu 21 października 2007 roku.

Pozwany nadto zarzucał powódce nadużycie przez nią jej prawa podmiotowego, wskazując przy tym, że sprzedaż lokalu przy ul. (...) w S. podyktowana była nadzwyczajną zmianą sytuacji życiowej rodziny pozwanego, spowodowaną narodzinami dziecka. Tym samym, że roszczenie powódki jest zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c.

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

Oceniając roszczenie powódki z punktu widzenia przesłanek stosowania art. 5 k.c. zauważyć należy, że Gmina, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniona została ustawowo do żądania zwrotu bonifikaty.

Zasady współżycia społecznego są szczególnymi regułami postępowania w życiu. W orzecnictwie Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowane z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 1997 roku IICKN118/97, OSP 1998/1/3). Zwroty użyte w art. 5 k.c., zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (tak wyroki SN z dnia 3 października 2000 roku ICKN308/00 Lex52468 i z dnia 4 października 2001 roku ICKN458/00 Lex52659). W innych wyrokach akcentuje się moralny wymiar zasad współżycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które "pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 roku ICKN459/97 Lex78424).

Na treść zasad współżycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego, "akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 roku ICKN459/97).

Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady (por. wyrok SN z dnia 14 października 1998 roku IICKN928/97, OSNC 1999/4/75; oraz SN z dnia 20 grudnia 2006 roku IVCSK263/06 Lex257664 i SA w K. z dnia 6 czerwca 2006 roku IIAKa86/06, KZS 2006/7-8/108).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że pozwany nie wskazał żadnej konkretnej zasady współżycia społecznego, jakiej naruszenia miałyby dopuścić się powódka żądając zwrotu bonifikaty. Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar dowodu tej okoliczności obciążał właśnie pozwanego.

Pozwany w toku procesu próbował wykazać, że mieszkanie przy ul. (...), pomimo przeprowadzenia przez niego kosztownego remontu, nie stwarzało warunków do zamieszkania w nim przez nowonarodzone dziecko i jego matkę.

W kontekście powyższego należy wskazać, że sporny lokal powstał w wyniku adaptacji strychu przez pozwanego i na jego koszt.

Ze gromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika poniekąd, że pozwany w zasadzie sam wybudował sporny lokal, który przed jego adaptacją był strychem. Skoro zatem pozwany poczynił nakłady w znacznej wysokości na jego przystosowanie do swoich potrzeb, trudno przyznać rację jego aktualnym twierdzeniom, że ów lokal był w złym stanie technicznym i nie pozwalał na zamieszkanie w nim małżonki pozwanego wraz z ich wspólnym dzieckiem.

Pozwany nie naprowadził na tą okoliczność żadnych dowodów. Co więcej, na rozprawie w dniu 9 czerwca 2020 roku sam przyznał, że gdy był młodszy (w dacie kiedy ów lokal wynajmował) mieszkanie przy ul. (...) mu odpowiadało.

W podobnym duchu zeznawała żona pozwanego D. P. (2), która wskazała, że zamieszkiwała w tym mieszkaniu przez parę lat i że wcześniej nie narzekała na warunki tam panujące, stwierdzając, że owe mieszkanie „było jakie było”.

Wskazać również należy, że powódka przedłożyła do akt sprawy dokumenty, które przeczą twierdzeniom pozwanego o złym stanie technicznym budynku.

Z operatu szacunkowego z dnia 26 kwietnia 2004 roku dot. mieszkania wynika, że mieszkanie wyposażone było w instalacje miejskie: - wodno – kanalizacyjne, elektryczną i gazową, ogrzewanie c.o. etażowe gazowe, woda ciepła z pieca gazowego. W operacie wskazano, że funkcja mieszkania jest dobra. Elementy wykończenia lokalu i instalacje nowe. Z dokumentu tego wynika, że pozwany wykonał na własny koszt za zgodą zarządcy następujący zakres robót:

- część ścianek działowych; - ocieplenie dachu i ścian od strychu; - tynki; - posadzki, - przełożenie części dachówek na dachu, - instalację wodno – kanalizacyjną, gazową i elektryczną wraz z osprzętem, - instalację c.o. wraz z kotłem gazowym, - stolarkę okienną i drzwiową a nadto inne roboty wynikające z adaptacji jak przeróbki konstrukcji dachu itp.

Z powyższego zatem należy wysnuć wniosek, że generalny stan lokalu uznać należało za dobry, co de facto umożliwiło wbrew twierdzeniom pozwanego na zamieszkanie w nim zarówno pozwanego jak i jego rodziny, w tym małego dziecka.

Poza tym należy wskazać, że sam fakt urodzenia się dziecka nie może być postrzegany jako nadzwyczajna zmiana sytuacji życiowej rodziny, lecz jest normalnym zdarzeniem, z którym ma do czynienia większość z nas.

Wreszcie należy wskazać, że od daty narodzin dziecka pozwanego do daty sprzedaży mieszkania przy ul. (...) minęło niespełna dziesięć dni. Trudno zatem uwierzyć, że pozwany planował sprzedaż mieszkania po narodzinach dziecka. W ocenie Sądu, decyzja o sprzedaży mieszkania oraz poszukiwanie nabywcy musiały mieć zatem miejsce jeszcze przed narodzinami dziecka.

Pozwany wreszcie nie wykazał żadnym dowodem kwestii uciążliwego sąsiedztwa ze strony rodziny G., którzy rzekomo mieli zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...). Nie przedstawił na tę okoliczność żadnych dokumentów (czy to skarg, zgłoszeń na policję, zawiadomień do odpowiednich organów czy służb). Samo zaś twierdzenie o rzekomej uciążliwości sąsiedzkiej bez przedstawienia na tę okoliczność jakiegokolwiek dowodu uznać należało za gołosłowne. Wskazać również należy, że w spornym okresie w lokalu przy ul. (...) nikt o nazwisku G. (G.) nie był zameldowany. Wynika to wprost z nadesłanego do akt sprawy wykazu osób zameldowanych pod tym adresem w okresie od 1952 roku do chwili obecnej (k. 140 v.).

Poza tym wątpliwości Sądu budzi w ogóle kwestia zamieszkiwania pozwanego i jego żony w spornym lokalu, w szczególności czy w/w mieszkanie stanowiło ich centrum życiowe po dacie nabycia lokalu od powodowej Gminy.

Jak wynika z akt sprawy (...) D. P. (1) jako swój adres do korespondencji wskazywał ul. (...), (...)-(...) P.. Korespondencję odbierał osobiście pod tym adresem m.in. w styczniu 2007 roku. Przedmiotowa sprawa zaś, została wszczęta w maju 2005 roku.

Również obecnie wskazuje powyższy adres jako aktualny adres zamieszkania swojej żony D. P. (2). Skoro zatem pozwany w oficjalnych dokumentach już w 2005 roku podawał jako adres zamieszkiwania ul. (...) w P., to sprzeczne jest to z twierdzeniem, że w okresie od daty nabycia mieszkania do daty jego sprzedaży w ogóle tam zamieszkiwał, a jeśli już czy lokal przy ul. (...) w S. stanowił centrum życiowe pozwanego i jego rodziny.

Tym samym zarzuty pozwanego, że sporny lokal nie stwarzał warunków do zamieszkania w nim przez nowonarodzone dziecko pozwanego i jego małżonkę uznać należało za bezzasadne, z uwagi na fakt, iż zarówno pozwany jak i jego małżonka po narodzeniu dziecka prawdopodobnie w ogóle nie mieli zamiaru tam zamieszkiwać, zaś podnoszone przez nich zarzuty nie zostały potwierdzone żadnym materiałem dowodowym.

W tym miejscu należy podnieść, że pozwany, nie może powoływać się na klauzulę generalną nadużycia prawa, gdyż sam zasady współżycia społecznego naruszył. Nie może więc korzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 k.c. Skorzystanie z tej ochrony ma bardzo daleko idące skutki, gdyż niweczyłoby roszczenie – uprawnienie powódki wynikające z przepisu obowiązującego prawa. Dlatego przepis art. 5 k.c. powinien być stosowany wyjątkowo, tylko w sytuacji, gdy stosowanie prawa prowadzi do sytuacji absolutnie nieakceptowanych.

W rozpoznawanej sprawie należy mieć na uwadze, że pozwany nabył dwupokojowy lokal z kuchnią, łazienką i wc przy ul. (...) za kwotę, która po uwzględnieniu bonifikaty wynosiła niespełna 3 600 zł.

Tym samym pozwany uzyskał od powodowej Gminy znaczną bonifikatę przy zakupie lokalu komunalnego stanowiącego własność Gminy, a więc majątek wszystkich jej mieszkańców. Sprawilo to, iż za niewielką kwotę nabył własność, a więc de facto wzbogacił się o wartość nieruchomości kosztem innych mieszkańców.

Następnie pozwany, wbrew ustawowemu zakazowi zbywania takiego lokalu w okresie 5 lat od nabycia, sprzedał go osobom trzecim za cenę wyższą niż udzielona bonifikata.

Zbywając ten lokal na wolnym rynku za kwotę 206 000 zł niejako kosztem powódki D. P. (1) wzbogacił się bowiem o kwotę ponad 200 000 zł.

Powyższa transakcja umożliwiła mu zaś nabywanie kolejnych lokali, co w konsekwencji znacznie pomnożyło jego majątek.

Nadto należy wskazać, że lokal który pozwany nabył bezpośrednio ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...), tj. mieszkanie przy ul. (...) w S. (data nabycia 9 marca 2007 roku), również nie służył do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanego, bowiem lokal ten zbył już w 2008 roku. Świadczy to wyłącznie o tym, że lokal ten pozwany nabył, a następnie sprzedał wyłącznie w celach zarobkowych, zaś pieniądze na tę transakcję pochodziły z zapłaty ceny, jaką pozwany uzyskał od nabywcy lokalu przy ul. (...), który to lokal pozwany nabył z kolei przy uzyskaniu 95 % bonifikaty, a więc de facto w postaci pomocy publicznej.

Wobec powyższego zarzut nadużycia prawa podniesiony przez pozwanego uznać należało za chybiony.

Pozwany nadto podniósł, że przy zakupie mieszkania przedstawicielka Gminy poinformowała go, że jeżeli sprzeda je i środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczy na zakup innego mieszkania, to nie będzie musiał zwracać bonifikaty.

Powyższy zarzut również należało uznać za chybiony z przyczyn o których mowa powyżej.

W kontekście powyższego należy ponownie wskazać, że pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby urzędnik powodowej Gminy kiedykolwiek zapewnił go o tym, że Gmina nie będzie dochodziła od pozwanego zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania.

Powyższe jest nadto sprzeczne z treścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste lokalu przy ul. (...) zawartej w dniu 25 kwietnia 2005 roku, na mocy której pozwany nabył od Gminy sporny lokal.

W trakcie sporządzania aktu Notariusz pouczyła strony o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego Nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia, zbędzie lokal mieszkalny (z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przed upływem 5 (pięciu) lat wykorzysta lokal mieszkalny na inne cele (§11 aktu notarialnego).

Tym samym trudno dać wiarę twierdzeniom pozwanego, że nie miał świadomości konsekwencji na nim ciążyących w przypadku sprzedaży mieszkania osobom trzecim (nie będącym osobami bliskimi) przed upływem pięciu lat od daty nabycia lokalu.

Tym samym i ten zarzut uznać należało za bezzasadny.

Powyższe doprowadziło do wniosku, że pozwany musiał liczyć się z ryzykiem konieczności zwrotu bonifikaty i mimo to zdecydował się na podjęcie działań wbrew zakazom cytowanej ustawy w tym o treści art. 68 ust. 2, która powinna być mu znana.

Tym samym na gruncie niniejszej sprawy nie ma żadnych podstaw do odmowy udzielenia ochrony żądaniu powódki. Działania pozwanego doprowadziły wszak do jego wzbogacenia i umożliwiło mu obrót kolejnymi nieruchomościami. Udzielona bonifikata nie służyła zatem, wbrew twierdzeniom pozwanego, do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego i jego rodziny.

Pozwany ma zatem obowiązek zwrotu bonifikaty.

Zwrotowi podlega bonifikata po jej waloryzacji na dzień, kiedy powódka powzięła wiedzę o dokonaniu zbycia nieruchomości, co nastąpiło we wrześniu 2006 roku. Kwestia waloryzacji bonifikaty nie była sporna między stronami.

Wartość mieszkania wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu wynosiła 35 649 zł, zaś po zastosowaniu 97 % bonifikaty wyniosła 34 579,53 zł. Zwrotowi zaś podlegała kwota udzielonej bonifikaty po waloryzacji, którą dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Kwota po zwaloryzowaniu na wrzesień 2006 roku wynosiła zaś 35 239,82 zł.

Dlatego też w pkt. 1 wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 35 239,82 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, iż 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. Jak zaś wynika z tezy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r. (II CK 146/02, Lex nr 82271) dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie właściwego organu.

Datę początkową naliczania odsetek za zwłokę w płatności zwaloryzowanej bonifikaty Sąd określił zgodnie z żądaniem pozwu, tj. na dzień 15 listopada 2012 r., albowiem w tej dacie pozwany był już obowiązany do zwrotu ww. świadczenia. Upłynął bowiem czternastodniowy termin określony w wezwaniu z dnia 10 października 2012 r.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego, którego treść i prawdziwość żadna ze stron nie kwestionowała, a także w oparciu o przesłuchania świadka D. P. (2) oraz samego pozwanego, lecz li tylko w takim zakresie w jakim zeznania te pokrywały się z dowodami z dokumentów zgromadzonych w sprawie.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 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). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez

radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Powódka wygrała niniejszą sprawę w całości, zatem to pozwany winien zwrócić jej poniesione koszty. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu w kwocie 441 zł (1 762 zł pomniejszone o kwotę 1 321 zł, którą Sąd zarządzeniem z dnia 20 sierpnia 2013 roku zwrócił stronie powodowej tytułem $\frac{3}{4}$ wpisu od pozwu , k. 28 akt) oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 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 (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) w kwocie 2 400 zł. Łączna wysokość kosztów , jakich powódka mogła się domagać od pozwanego wyniosła 2 841 zł i taką też kwotę zasądzono na rzecz Gminy M. S. od D. P. (1).

Agnieszka Kuryłas