

**Sygn. akt: I C 2367/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulcka
<b>Protokolant:</b>	Bartłomiej Katarzyński

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 roku,

w S.,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **I. K. i J. K. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych I. K. i J. K. (1) – solidarnie – na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 56 048 (pięćdziesięciu sześciu tysięcy czterdziestu ośmiu) złotych i 64 (sześćdziesięciu czterech) groszy wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 19 września 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka – Gmina M. S. – pozwem wniesionym 5 listopada 2014 roku – wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych I. K. i J. K. (1) na jej rzecz kwoty 56.048,64 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego wskazano, że w dniu 23 kwietnia 2001 roku pozwani nabyli od Gminy lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. za kwotę 15.079 złotych. Podkreślono, że w związku z zawarciem tej umowy Gmina udzieliła pozwany bonifikaty w kwocie 55.881 złotych zgodnie z uchwałą Rady Miasta S. Nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Podniesiono, że w dniu 22 listopada 2004 roku pozwani zbyli przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej, która nie była dla nich osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 roku Nr 115, poz. 741 ze zm. - dalej u.g.n.), pomimo tego, że od daty nabycia mieszkania od powódki nie upłynął jeszcze termin karencji, zastrzeżony w przepisie art. 68 u.g.n. Powódka podniosła, że w związku ze sprzedażą powyższego lokalu przed upływem terminu zastrzeżonego w przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w chwili sprzedaży wtórnej uaktualniło się jej roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty. Dodała, że pismem z dnia

17 września 2012 roku wezwała pozwanych do zwrotu udzielonej im bonifikaty, jednakże nie uczynili zadość temu wezwaniu.

W odpowiedzi na pozew (k. 64-66) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznali, iż nabyli od powódki wskazany w pozwie lokal mieszkalny za cenę obniżoną. Podkreślili jednak, że w umowie kupna brak było zastrzeżenia o niemożności dokonania sprzedaży. Natomiast reprezentująca powódkę A. T. informowała ich, iż jedyną płatność, jaka ich obciąży to podatek od sprzedaży, którego zapłaty unikną, gdy pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczą na kupno innego mieszkania. Dodali także, że już od ponad dwóch lat trwają pomiędzy nimi a powódką rozmowy celem umorzenia zwrotu bonifikaty. Wskazali, że podyktowane to jest z ich strony trudną sytuacją materialną. Wyjaśnili, że J. K. (1) otrzymuje rentę w wysokości 1.895 złotych, zaś I. K. emeryturę w wysokości 596 złotych. Ponadto wskazali, że tytułem kredytu wziętego na remont aktualnie zajmowanego lokalu wzięli kredyt, którego spłat dokonują w miesięcznych ratach po 760 złotych. Dodali, że z uwagi na stan zdrowia na lekarstwa przeznaczają miesięcznie około 250 złotych, a pozostałe środki wydatkowane są tytułem opłat za media, wyżywienie i bieżące wydatki. Wyjaśnili również, że mają dwóch synów, którzy nie mogą ich jednak wesprzeć finansowo.

W piśmie z dnia 20 maja 2015 roku (k. 96-97) – ustanowiony dla pozwanych pełnomocnik z urzędu –podtrzymał wcześniejsze twierdzenia pozwanych. Nadto podniósł zarzut przedawnienia oraz wskazał, że żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W treści przedmiotowego pisma procesowego strona pozwana zauważyła, że stosowanie przez powódkę bonifikaty spowodowane było chęcią pozbycia się lokali i budynków mieszkalnych będących w złym stanie technicznym i wymagających remontów. Zaznaczyła, że budynki te dopiero po ich sprzedaży zaczęły być przez nowych mieszkańców remontowane. Wskazując na powyższe wywiodła, iż cel gospodarzy, jaki Gmina miała uzyskać w związku ze sprzedażą lokali pozwanych został więc osiągnięty, albowiem powódka uzyskuje obecnie dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wieczystego użytkowania i nie ponosi przy tym kosztów remontu, konserwacji i przeglądu sprzedanych budynków.

Ponadto strona pozwana podkreśliła, iż przy ocenie zasadności roszczenia powódki nie sposób pominąć okoliczności zmiany przepisy dotyczącego zwrotu bonifikaty wprowadzonej w 2007 roku zwalniającego od obowiązku zwrotu bonifikaty w zależności od celu, na jaki przeznaczono środki. Podkreśliła również, że przepisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zmieniane były 11 razy, co nie sprzyja znajomości tychże przepisów przez niebędące prawnikami osoby. Podkreśliła również, w sytuacji, gdy inne osoby, które nabycia dokonały już po zmianie z 2007 roku nie ponoszą żadnych konsekwencji, co z kolei jest sprzeczne z zasadą równego traktowania. Zaznaczyła także, że sprzedaż przez Gminę lokali stanowi jeden z elementów jej działalności gospodarczej, a zatem w myśl art. 118 k.c. zasadnym było uznanie, że zastosowanie znajduje trzyletni termin przedawnienia. Termin ten zaś rozpoczął swój bieg w momencie, kiedy powódka dowiedziała się o sprzedaży lokalu z aktu notarialnego doręzonego przez notariusza, tj. w 2004 roku W świetle powyższego wystąpienie z pozwem w 2014 roku, należało uznać za spóźnione.

W piśmie procesowym z dnia 1 lipca 2015 roku (k. 113-117) powódka podtrzymała uprzednio zaprezentowane stanowisko w sprawie, przecząc przytaczanym twierdzeniom pozwanych.

Powódka podkreśliła, że roszczenie o zwrot bonifikaty przedawnia się na zasadach ogólnych, tj. po 10-ciu latach. Dodała przy tym, iż jeśli roszczenie to zaktualizowało się w dacie zbycia przez pozwaną lokalu, tj. z dniem 22 listopada 2004 roku to nie sposób uznać, że roszczenie uległo przedawnieniu. Nadto powódka wskazała, że przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu wprowadzonym dnia 22 października 2007 roku nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania bowiem do sprzedaży wtórnej doszło przed datą 21 października 2007 roku w przeciwnym przypadku doszłoby bowiem do przełamania zasady nieretroakcji. Ponadto zaprzeczyła, aby stosowanie bonifikaty podyktowane było chęcią pozbycia się przez Gminę lokali. Zaznaczyła przy tym, że stan zużycia tego lokalu była wypadkową czasookresu i sposobu użytkowania przez pozwanych od 1952 roku Nadto zauważyła, że pozwani, pomimo zobowiązania sądu, nie

uzupełnili braków w zakresie przedłożenia dokumentów na wykazanie swojej trudnej sytuacji finansowej. Tym samym za niewskazaną uznać należy okoliczność niemożność uiszczenia przez pozwanych zwrotu bonifikaty.

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy uprzednio wyrażonych stanowiskach procesowych.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal nr (...) składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 60,34m<sup>2</sup>, położony w S. przy ul. (...), należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Najemcą spornego lokalu byli I. K. i J. K. (1).

W dniu 23 kwietnia 2001 roku Gmina M. S. zawarła z I. K. i J. K. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i jego sprzedaży. W § 5 umowy Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała pozwanej ten lokal wraz z udziałem we współwłasności pozostałej części budynku wynoszącym (...) części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku na łączną kwotę 15.079 złotych po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 15% ulgi wynikającej z wyboru sposobu płatności (§ 8 umowy), którą pozwana uiściła. W § 8 umowy wskazano jednocześnie, iż wartość zbywanego na rzecz pozwanej lokalu wynosiła 70.960 złotych. W § 4 umowy stwierdzono, iż przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 roku, poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku poz. 388).

W dacie zawarcia umowy obowiązywała uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 roku numer XVI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, w treści której zastrzeżono, iż została ona uchwalona m.in. na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W treści umowy sprzedaży lokalu z dnia 23 kwietnia 2001 roku nie wskazano na istnienie jakichkolwiek ograniczeń związanych z dysponowaniem i rozporządzaniem nabytej w tym trybie nieruchomości. W szczególności nie zastrzeżono możliwości żądania zwrotu udzielonej ulgi cenowej za nabycie wskazanego lokalu w przypadku jego zbycia przed upływem 5 lat od daty nabycia prawa własności lokalu.

**dowód:** umowa z dnia 23 kwietnia 2001 roku k. 10 - 15,

zeznania pozwanej I. K. k. 150-152,

zeznania świadka A. T. k. 149.

W dniu 22 listopada 2004 roku pozwani sprzedali lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. J. F. za cenę 75.000 złotych. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione.

Całą pozyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę pozwani przeznaczyci na pokrycie kosztów kupna (54.000 złotych) oraz remontu nieruchomości. Zakupili oni przeznaczoną do remontu nieruchomość położoną przy ul. (...) w P.. Nieruchomość ta nie była wcześniej wykorzystywana na cele mieszkaniowe i wymagała gruntownego remontu. Przeprowadzony remont skutkowało powstaniem na terenie tej nieruchomości trzech odrębnych lokali mieszkalnych. Pierwszy z nich został zamieszkały przez małżonków I. i J. K. (1). Natomiast dwa pozostałe przez ich dorosłych synów. Nieruchomość tę zakupili za środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w S. wraz ze swoim dorosłym synem, czyniąc w ten sposób na rzecz syna darowiznę, nie przeznaczył on bowiem na jej zakup żadnych środków finansowych.

**dowód:** umowa z dnia 22 listopada 2014 roku k. 16 do 17,

zeznania pozwanej I. K. k. 150-152,

zeznania świadka A. T. k. 149.

Pismem z dnia 17 września 2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 60.994,41 złotych tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S.. W wezwaniu powódka wskazała, iż waloryzacji podlegającej zwrotowi bonifikaty dokonała na grudzień 2004 roku przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Wezwania te odebrał w dniu 21 września 2012 roku Jak K..

W odpowiedzi I. i J. K. (2) pismem z dnia 2 października 2012 roku wskazali, że żądanie zwrotu bonifikaty jest bezpodstawne, albowiem środki otrzymane z zakupu nieruchomości przeznaczili w całości na kupno nieruchomości, zaś zakupu tego dokonali w terminie krótszym niż 12 miesięcy od sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zaznaczyli przy tym, że informację o takiej możliwości otrzymali od pośrednika nieruchomości uczestniczącego w czynności sprzedaży spornej nieruchomości.

W odpowiedzi, powódka pismem z dnia 12 października 2012 roku, podtrzymała swoją żądania zwrotu bonifikaty.

Decyzję swoją Gmina podtrzymała również w późniejszych pismach, po dokonaniu analizy przedłożonych przez pozwanych oświadczeń majątkowych.

Pismem z dnia 31 stycznia 2013 roku Gmina M. S. wskazała pozwanych na możliwość rozłożenia na raty zwrotu bonifikaty w kwocie 55.881 złotych ( 70.960 złotych – 15.079 złotych) na 250 rat w kwotach po 223 złotych.

Powódka dokonała waloryzacji wskazane bonifikaty w kwocie 55.881 złotych przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, uwzględniających wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwany bonifikaty (23 kwietnia 2001 roku) do grudnia 2004 roku wynosi 60.994,41 złotych.

Aktualnie nieruchomość przy ul. (...) w P. zamieszkiwana jest przez małżonków I. i J. K. (1) oraz ich młodszego syna wraz z małżonką i dwójką dzieci (8 i 10 lat). Trzecie z mieszkań należące do drugiego syna pozwanych R. K. nie jest obecnie przez niego zamieszkiwane, a pozwani pozostają z tym synem w konflikcie.

Zamieszkujący wraz z rodzicami syn pracuje aktualnie jako spawacz w S., natomiast jego małżonka nie pracuje, zajmując się dziećmi i domem.

I. K. otrzymuje emeryturę w wysokości 620 złotych, natomiast J. K. (1) rentę wypadkową w kwocie 1.760 złotych. Małżonkom pomaga również ich młodszy syn. I. K. ma aktualnie 63 lata, zaś J. K. (1) 67 lat.

**dowód:** wezwanie z dnia 17 września 2012 roku k. 18 do 20,

pismo z dnia 2 października 2012 roku k. 21 do 22,

pisma z dnia 12 października 2012 roku k. 23 do 24,

oświadczenia z dnia 29 października 2012 roku k. 25 do 27,

pisma z dnia 30 października 2012 roku k. 28 do 29,

notatka służbowa k. 30,

pismo z dnia 31 stycznia 2013 roku k. 31,

pismo z dnia 10 lutego 2013 roku k. 32,

pisma z dnia 19 lutego 2013 roku k. 33 do 34,

podanie k. 35,

informacja mailowa k. 36,

prośba do Prezydenta Miasta k. 37 do 39,

odpowiedź k. 40 do 41,

pismo z dnia 31 styczeń 2013 roku k. 42.

zeznania pozwanej I. K. k. 150-152.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ocenianego w kontekście stanowisk storn powództwo okazało się zasadne w całości.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 68 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741). W art. 68 u.g.n. ustawodawca wskazał na przesłanki, które usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla nabywców lokali. Do wyjątków tych w szczególności zaliczył sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 67 ust. 1 pkt 7). W orzecznictwie podkreślono, że ratio legis przyjętego unormowania w tym ostatnim zakresie polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 15.01.2003 roku, IV CKN 1637/00, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dn. 06.11.2002 roku, III CZP 59/02). Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Wiąże się to z przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych.

Ustawodawca, chcąc, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. dziesięcioletni okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Przewidziana w cytowanej jednostce redakcyjnej ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu tą nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. Dokonanie sprzedaży lokalu zgodnie z ustawą rodzi bowiem uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy lokalu) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty. Według wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu sformułowanie ustawy o „zwrocie kwoty równej bonifikacie” nie jest precyzyjne, albowiem w istocie nie chodzi tu o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 11.04.2008 roku, III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108)

W toku niniejszego procesu bezsporne było, iż powódka zawarła z pozwanymi mowę sprzedaży należącego do zasobów komunalnych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), za kwotę 15.079 złotych, zaś podstawę prawną dla zawarcia tej umowy stanowiły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu ówczesnym obowiązującym, co zostało wprost wyartykułowane w § 4 powołanej umowy. W konsekwencji należało przyjąć, iż w związku ze zbyciem przedmiotowego lokalu powódka udzieliła pozwanym ulgi czyli bonifikaty w rozumieniu u.g.n. od wartości nieruchomości oszacowanej na kwotę 55.881 złotych. Odwołanie do przepisów tej ustawy znalazło się w samej umowie, nadto treść aktu notarialnego zawierała odesłanie do przepisów uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr XLI/522/97. Ten akt regulował zaś właśnie kwestie sprzedaży lokalnych przez gminę, z

udzieleniem „ulgi”. Jednocześnie w treści tej uchwały zaznaczono, że podstawą do jego wydania był m.in. art. 68 u.g.n. Stąd sąd uznał, że posługiwanie się terminem ulga nie było zabiegiem normatywnym, a intencją uchwałodawcy i stron umowy było ustalenie reguł obniżania ceny w trybie art. 68 ugn. Nie należało więc przywiązywać wagi do tego, czy posłużono się w tym celu terminem bonifikata, czy ulga.

Różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwaną za ten lokal wyniosła 55.881złoty. Mając na względzie powyższe należało uznać, że kwota ta określała w istocie zakres udzielonej pozwanej bonifikaty w rozumieniu przepisów u.g.n.

Podkreślenia wymagało przy tym, że jakkolwiek, stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Przepis ten dotyczył sytuacji, w której gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomości lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przewidywał on przy tym prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Od dnia 22 września 2004 roku treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 roku (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) takiej modyfikacji, że przewidywał powstanie zobowiązania do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążającego nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Zgodnie z art. 2a przepis ten nie miał zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zmiana ta, nie miała jednak istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację jedynie w warstwie redakcyjnej. W ocenie sądu to, czy określone zobowiązanie zostanie opisane w ustawie jako prawo wierzyciela do dochodzenia określonego świadczenia („właściwy organ może żądać zwrotu”), czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia („nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty”) jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem w tożsamy sposób stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i przyznaje wierzycielowi uprawnienie do określonego świadczenia. Zarówno w ramach pierwotnej redakcji przedmiotowego przepisu, jak i po wspomnianej nowelizacji, gmina jako wierzyciel pozostaje dysponentem uzyskanego roszczenia i to od jej woli zależy, czy skorzysta z posiadanych uprawnień występując z powództwem o zapłatę.

Natomiast ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218) dokonano w przedmiotowym zakresie zmiany faktycznie istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym przepisu ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty – przyp. własny) 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. Jednak miarodajnym dla oceny obowiązku zwrotu bonifikaty winien być stan prawny istniejący w dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego, a w więc w momencie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej. W okolicznościach niniejszej sprawy doszłotycho do tego w dniu 22 listopada 2004 roku, kiedy ustawa nie zwalniała od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej ostatniej transakcji na cele mieszkaniowe lub zamiany lokali. Unormowanie zamieszczone w art. 68 ust.2a u.g.n. nie mogło więc stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanych w zakresie zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty. Gdyby bowiem wolą ustawodawcy było ograniczenie restrykcyjności ustawy w zakresie regulowania obowiązku zwrotu bonifikaty, nie tylko wobec umów zawieranych po dacie nowelizacji, ale również odniesieniu do transakcji zawartych w przeszłości, musiałby tę kwestię unormować w sposób wyraźny w stosownych przepisach przejściowych. Z takiej możliwości prawodawca jednak nie skorzystał. W takim stanie prawnym roszczenia, których przesłanki ziściły się przed datą

nowelizacji, nie straciły na swojej aktualności i mogą być dochodzone na zasadach obowiązujących w dacie ich powstania.

Skoro w rozpoznawanej sprawie umowa zbycia lokalu przez pozwaną osobom trzecim doszła do skutku w dniu 22 listopada 2004 roku, to znaczy, że stało się to pod rządami art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n., który nie zawierał uregulowania dotyczącego wyłączenia możliwości żądania zwrotu zwaloryzowanej wysokości udzielonej bonifikaty. Wówczas przepis ten stanowił: „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.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia: 1) na rzecz osoby bliskiej, 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

W przedmiotowej nie było sporu co do tego, iż pozwani zbyli prawa do przedmiotowego lokalu na rzecz osób nie należących do kręgu osób bliskich. Zgodnie z art. 4 pkt 13 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym osobą bliską w rozumieniu ustawy są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonek, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego, oraz osoba, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu. Pozwani nie negowali twierdzeń powódki, co do tego, iż nabywca lokalu mieszkalnego nie należeli do tak określonego kręgu osób.

Stąd pod względem normatywnym w okolicznościach niniejszej sprawy ziściły się wszystkie przesłanki dochodzenia przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty.

Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie nie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dokonując takiej oceny Sąd miał na względzie, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 25.08.2011 roku; II CSK 640/10; LEX nr 964496). Wyraźnie należało w tym miejscu zaakcentować, iż powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Jak to już wcześniej dostrzeżono ratio legis unormowań u.g.n., pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu. Sąd dostrzegł, że pozwani środki uzyskane ze sprzedaży prawa do uzyskanego od gminy lokalu przeznaczyci na zakup i remont nieruchomości przy ul. (...) w P., w której to nieruchomości zamieszkali wraz ze swoimi już dorosłymi synami. Okoliczność ta natomiast bez wątplenia skutkowało poprawą ich sytuacji mieszkaniowej. Celem jednakże, udzielenia pozwanym pomocy ze środków publicznych nie było podniesienie ich komfortu lokalowego oraz komfortu lokalowego dorosłych dzieci wobec których nie ciążył na pozwanych obowiązek alimentacyjny, a jedynie zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych w godnych warunkach. Zauważyć przy tym należy, że pomimo podnoszonych zarówno w toku niniejszego postępowania, jak też i wcześniej zarzutów w zakresie niejasności, co do faktycznej sytuacji majątkowej pozwanych oraz ich dorosłych synów, niejasności te do chwili obecnej nie zostały wyjaśnione. Pozwana zeznając nie potrafiła wskazać faktycznej sytuacji materialnej swoich synów, którzy w sposób całkowicie nieodpłatny, tj. nie uiszczając tytułem zapłaty na zakup nieruchomości przy ul. (...) w P. żadnych środków, do chwili obecnej korzystają z pomocy ze środków publicznych. Dodatkowo w toku postępowania nie wykazane zostało, aby mieli oni jakiegokolwiek problemy zdrowotne lub też, aby ich zdolności zarobkowania w jakikolwiek inny sposób były ograniczone. W toku postępowania niewyjaśnione również zostały przyczyny pozostawania bez pracy małżonki zamieszkującego wraz z pozwanymi syna. Z całą pewnością

bowiem za takową nie sposób uznać konieczności opieki nad dziećmi ze względu na wiek tychże dzieci (8 i 10 lat). Co znamienne pozwani dokonując zakupu nieruchomości w P. wraz ze swoim synem uczynili R. K. w udziałach uczynili w ten sposób na jego rzecz darowiznę. O ile czynienie takiej darowizny przez rodziców na rzecz dziecka nawet dorosłego jest zjawiskiem powszechnym, to jednak w niniejszej sytuacji darowizna ta dokonana została ze środków uzyskanych ze środków publicznych. Taka sytuacja natomiast nie znajduje uzasadnienia w zasadach współżycia społecznego w odniesieniu do młodego zdrowego mężczyzny, którego możliwości zarobkowe nie są niczym ograniczone. Tym bardziej, że poza okolicznością skłócenia pozwanych z synem, jego aktualna sytuacja majątkowa jest sądowi nieznana. Przy tym, jak zeznała sama pozwana, R. K. zamierza sprzedać wyodrębnione z nieruchomości przy ul. (...) w P. mieszkanie, zachowując dla siebie uzyskane w ten sposób środki finansowe. Okoliczność ta natomiast całkowicie wyklucza możliwość zastosowania wobec pozwanych wzmiankowanych zasad współżycia społecznego. Ewentualne rozliczenia i konflikt pomiędzy rodzicami i ich dorosłym synem w żaden sposób nie mogą bowiem usprawiedliwiać odmowy Gminie należnego zwrotu bonifikaty.

W tej sytuacji nie sposób było kwalifikować działania powódki polegającego na wystąpieniu przeciwko pozwanym z żądaniem zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty za niezgodne z zasadami współżycia społecznego z uwagi na nieudzielenie pozwanym w dacie sprzedaży objętego sporem lokalu, pouczeń o terminowym ograniczeniu w zakresie dysponowania nabytym prawem do lokalu mieszkalnego. Sąd zauważa, że żaden spośród przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie nałożył na sprzedawcę (w tym wypadku powódkę) obowiązku informowania kupującego o szczególnych ograniczeniach związanych z dysponowaniem przedmiotem umowy sprzedaży lokalu komunalnego, wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Na końcu Sąd zauważa, że pozwani zbywając objęty sporem lokal mieszkalny przed upływem oznaczonego w przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. za kwotę o 55.881 złotych wyższą od ceny jego zakupu bez wątpienia zostali istotnie wzbogaceni kosztem środków publicznych, stąd takiego zachowania nie sposób kwalifikować jako pozostającego w zgodzie z zasadami współżycia społecznego. Sąd aprobując pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, stoi na stanowisku, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania 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 też Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 25.08.2011 roku; II CSK 640/10; LEX nr 964496).

Rozważenia Sądu wymagało w dalszej kolejności to, czy zgodnie ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem wytoczone powództwo uległo już przedawnieniu. Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Zdaniem sądu roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty nie ma związku z prowadzeniem przez gminę prowadzoną działalności gospodarczej. W doktrynie wskazuje się, że „Na tle art. 118 wymaga się, by działalność miała stały (chodzi o powtarzalność działań), zawodowy charakter, by była podporządkowana regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalności gospodarowania, co oznacza założenie efektywności bądź wydajności, by była prowadzona na własny rachunek oraz by polegała na uczestnictwie w obrocie gospodarczym (...) Przypisanie działaniom podmiotu publicznoprawnego charakteru "działalności gospodarczej", decydującego o objęciu roszczeń 3-letnim terminem przedawnienia, nie wymaga, by działania te były nastawione na osiągnięcie zysku. Sąd Najwyższy stawia jednak warunek, by miały one charakter aktywny. Dochodzenie przez gminę przewidzianego w ustawie roszczenia o opłatę za uwłaszczenie spółdzielni mieszkaniowej nie zostało uznane przez SN za wykonywanie działalności gospodarczej”. [P.-S. M.. komentarz LEX 2009 stan prawny: 2009-06-05, Komentarz do art. 118 Kodeksu cywilnego]. Z kolei Sąd Najwyższy wskazał, iż „Nie mogą przy tym schodzić z pola widzenia regulacje prawne dotyczące gmin, a w szczególności przepisy wspomnianej ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 66, poz. 679 ze zm.), zwłaszcza że komunalna działalność gospodarcza stanowi przykład działalności nie obliczonej na zysk. Motyw zarobkowy w przypadku tej działalności został zastąpiony motywem racjonalnego gospodarowania, rozumianym bądź jako efektywność, bądź jako wydajność.”



W okolicznościach niniejszej sprawy zbycie lokalu na rzecz pozwanych odbyło się w trybie przewidzianym w stosownej uchwałie rady miasta i na podstawie ogólnych zasad wykorzystywanych przez powódkę w tego rodzaju transakcjach. Nie sposób jednak uznać, iż w ten zorganizowany sposób gmina wykonywała komunalną działalność gospodarczą. To ustawodawca narzucił bowiem gminom obowiązek określenia szczegółowego trybu zbywania lokali na rzecz ich najemców z odpowiednim upustem. Zdaniem sądu gmina wypełniając ów obowiązek normatywny, a następnie zbywając lokale poszczególnym lokatorom, nie czyniła tego ani w sposób aktywny, ani ukierunkowany na efektywność i wydajność. Po pierwsze działania te nie tylko nie przynosiły powódce zysku, ale nawet zmuszały ją do sprzedaży mienia poniżej jego rynkowej wartości. Nie sposób uznać, że czyniąc zadość przepisom przyznającym określonym pomiotom prawo do uprzywilejowanego trybu nabycia lokali mieszkalnych, a więc w istocie realizując interes tych podmiotów i działając na ich wniosek, gmina zmierzała do gospodarowania własnym majątkiem w sposób możliwe efektywny z punktu widzenia jednostki samorządu terytorialnego. W tym zakresie więc sąd meriti w całości podziela ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że żądanie zwrotu bonifikaty nie może być też kwalifikowane jako przejaw działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego, gdyż realizacja przyznanego jej uprawnienia ma na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu. Sprzedaż lokali komunalnych przez powódkę na preferencyjnych warunkach, przy udzielaniu bonifikat, nie jest wyrazem prowadzenia przez gminę w tym zakresie działalności gospodarczej, stąd też do jej roszczeń o zwrot bonifikaty ma zastosowanie przewidziany w art. 118 k.c. 10-letni, a nie 3-letni termin przedawnienia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 listopada 2012 roku, I A. 632/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 roku, II CSK 146/10, LEX nr 918508).

Powyższe rozważania prowadziły więc do wniosku, że roszczenie Gminy o zwrot bonifikaty, które zaktualizowało się 22 listopada 2004 (dacie zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.) nie uległo przedawnieniu. Powołując się przy tym na treść art. 120 § 1 zd. 2 k.c. zdaniem sądu strona powodowa przy należyтым prowadzeniu swoich spraw najpóźniej z upływem dwóch tygodni od zbycia przez pozwaną lokalu na rzecz osoby trzeciej podjąć mogła kroki zmierzające do zwrotu udzielonej pozwany bonifikaty poprzez wezwanie ich do zapłaty jej równowartości. W konsekwencji najpóźniej z dniem 7 grudnia 2004 roku rozpoczął bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot udzielonej pozwanej bonifikaty. Ponieważ od tej daty do wytoczenia powództwa nie upłynęło 10 lat, zatem zarzut przedawnienia należało uznać za niezasadny.

Nie budziło również zdaniem Sądu wątpliwości, iż waloryzacji kwoty stanowiącej bonifikatę udzieloną pozwany należy dokonywać od daty jej udzielenia, jednakże wyłącznie do momentu pozyskania przez powódkę informacji o zdarzeniu kreującym roszczenie o jej zwrot (sprzedaż lokalu przed upływem terminu zastrzeżonego w przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n.). Istotą waloryzacji przyznanej uprzednio pozwany bonifikaty jest bowiem przywrócenie, przynajmniej w przybliżeniu, początkowej wartości tej bonifikaty, poprzez skorygowanie skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na przestrzeni pomiędzy datą jej udzielenia, a dniem powstania roszczenia o jej zwrot. Sąd stoi przy tym na stanowisku, że żądanie waloryzacji za dalszy okres nie ma uzasadnienia. Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest bowiem 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. Bezczywność 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 (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 7.07.2011 roku; II CSK 683/10; LEX nr 951297). Powódka w niniejszej sprawie nie wskazała, kiedy dowiedziała się o zdarzeniu kreującym roszczenie o zwrotu udzielonej bonifikaty. Jednakże z uwagi na powyższe rozważania w przedmiocie początku biegu terminu przedawnienia za zasadne należało uznać jej żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na grudzień 2004 roku. Podkreślenia wymaga, iż sąd zaaprobował przyjętą przez powódkę metodę waloryzacji udzielonej pozwanej bonifikaty, albowiem pozwalała ona na przywrócenie początkowej wartości bonifikaty z daty jej udzielenia i określenie jej wartości na dzień

powstania roszczenia o jej zwrot. Powódka dokonała waloryzacji wskazanej bonifikaty przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, która uwzględnia wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwanej bonifikaty (23 kwietnia 2001 roku) do grudnia 2004 roku, kiedy powódka nabyła roszczenie o jej zwrot, stąd należało dojść do przekonania, że przedstawione przez powódkę wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty jest prawidłowe.

Reasumując dotychczasowe rozważania należało uznać, iż powódce przysługuje skuteczne względem pozwanych roszczenie o zwrot udzielonej im uprzednio bonifikaty w kwocie przenoszącej dochodzoną pozewem, dlatego należało orzec, jak w punkcie pierwszym wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym 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 ponosił. Jak ustalono, dochodzona pozewem należność stała się wymagalna już przed wytoczeniem powództwa, jednocześnie pozwany nie zakwestionował daty, od której powód żądał zasądzenia odsetek. Dlatego też sąd za dopuszczalne uznał żądanie zapłaty odsetek od 19 września 2012 roku. Orzekając o odsetkach sąd miał jednocześnie na względzie, iż zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wzmiankowany przepis został znowelizowany ustawą z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku (art. 57 ustawy). Dlatego też w zakresie odsetek sprzed daty 1 stycznia 2016 roku należało zasądzić odsetki ustawowe, zgodnie z poprzednim brzmieniem art. 481 § 2 k.c., wedle którego, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki za opóźnienie.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie drugim na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. Pozwani przegrali spór, mając jednak na uwadze opisaną wyżej szczególną sytuację zdrowotną i majątkową jak również konieczność zabezpieczenia interesów wierzyciela, zdaniem sądu zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c., stąd też odstąpiono od obciążania pozwanych kosztami procesu.

SSR Anna Dulcka

## ZARZĄDZENIE

S., dnia 19 lutego 2016 roku

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć akta z apelacją lub za 28 dni.

SSR Anna Dulcka