

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszekiewicz

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **Miasta G.**

przeciwko: **N. S.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 123.790,92 zł (sto dwadzieścia trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt złotych, dziewięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałej części powództwo oddala,

3. kosztami procesu obciąża pozwaną i z tego tytułu zasądza od niej na rzecz powoda kwotę 9.790 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powód Miasto G., w pozwie skierowanym przeciwko N. S. wniósł o wydanie przeciwko pozwanej nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i o zobowiązanie w nim do zapłaty powodowi w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu kwoty 123.790,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż aktem notarialnym z dnia 9 lipca 2009 r. powód sprzedał E. S. (2) działającej w imieniu i na rzecz I. S. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). W umowie strony określiły cenę lokalu na kwotę 134.094 zł, przy czym kupująca zapłaciła kwotę 21.455,04 zł, po udzieleniu jej 84% bonifikaty z tytułu jego nabycia. Powód wskazał, iż E. S. (2) działająca w imieniu i na rzecz I. S. darowała przedmiotowy lokal na mocy aktu notarialnego z dnia 30 października 2009 r. pozwanej N. S., wnuczce I. S.. Pozwana zbyła przedmiotowy lokal w dniu 2 lutego 2012 r. za cenę 160.000 zł na rzecz osoby trzeciej - S. Z.. W ocenie powoda ziściły się zatem przesłanki do żądania od pozwanej zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o czym pozwana została poinformowana w wezwaniu do zapłaty.

W dniu 19 stycznia 2015 r. referendarz sądowy Sądu Okręgowego (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodny z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od ww. nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła roszczeniu powoda zarówno co do zasady jak i wysokości podnosząc, iż uzyskaną cenę za sprzedaż lokalu przeznaczyła na nabycie kolejnej nieruchomości – udziału w wysokości 64/100 części w prawie własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Pozwana wskazała, że pracownicy powódki: B. G. i B. N. poinformowali pozwaną i jej matkę o możliwości zbycia darowanego pozwanej lokalu i możliwości zaliczenia kwoty uzyskanej z jego sprzedaży na poczet nabycia innego lokalu w ciągu 12 miesięcy, bez konieczności zwrotu jakichkolwiek należności na rzecz powódki. Pozwana podniosła, iż jako nabywca nieruchomości, będąca jednocześnie osobą bliską (wnuczką E. S. (2)), która po otrzymaniu nieruchomości od pierwotnego nabywcy i która zbyła tę nieruchomość na rzecz osoby trzeciej przed upływem karencji na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, nie ma obowiązku zwrotu bonifikaty w myśl przepisu art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 lipca 2009 r. powód Miasto G. w imieniu i na rzecz którego działała B. N. oraz E. S. (2) (matka pozwanej), działająca w imieniu i na rzecz I. S. (babci pozwanej) zawarli umowę, której przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności lokalu, jego sprzedaż I. S. wraz z udziałem w wysokości 221/1.000 części w częściach wspólnych i oddanie gruntu we współużytkowanie wieczyste w udziale 221/1.000 części do dnia 21 września 2097 r. Strony ustaliły cenę lokalu na kwotę 134.094 zł, a wartość zbywanej ułamkowej części gruntu oddawanego we współużytkowanie wieczyste na kwotę 3.956 zł.

Powód, stosując 84% bonifikaty uzyskał za zbywany lokal cenę w kwocie 21.455,04 zł. Wartość bonifikaty wyniosła 113.469,72 zł.

W § 4 umowy notariusz pouczyła stawiającą, że w przypadku zbycia lokalu przez nabywcę przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia lub wykorzystania lokalu na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, zobowiązana będzie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zwrot bonifikaty nie nastąpi zaś w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej.

Bezsporne, a nadto kserokopia aktu notarialnego z dnia 9 lipca 2009 r. rep. A(...) zeznania świadka B. N. k. 106 – 107, zeznania świadka E. S. (2) k. 107, zeznania pozwanej N. S. k.115 – 116.

W dniu 30 października 2009 r., umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego, I. S., w imieniu i na rzecz której występowała E. S. (2), przeniosła na pozwaną (swoją wnuczkę) prawo własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość (dla którego Sąd Rejonowy w (...)) prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz ze związanym z tym prawem udziałem wynoszącym 221/1.000 części w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości oraz we własności budynku w częściach wspólnych i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli. Strony określiły wartość przedmiotu darowizny na kwotę 130.000 zł.

W dniu 2 lutego 2012 r. pozwana N. S. zbyła własność ww. lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z ze związanym z tym prawem udziałem w wysokości 221/1.000 części w nieruchomości wspólnej i w prawie wieczystego użytkowania gruntu - na rzecz S. Z. za kwotę 160.000 zł. W akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży pozwana podała, że przedmiotową nieruchomość lokalową nabyła w drodze umowy darowizny z dnia 30 października 2009 r.

W ciągu dwunastu miesięcy od zbycia ww. lokalu mieszkalnego tj. w dniu 25 stycznia 2013 r. pozwana nabyła od swoich rodziców udział w wysokości 64/100 części w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) oraz prawach z nim związanych za cenę 160.000 zł, a pozostały udział w wysokości 36/100 części, o wartości 90.000 zł, rodzice jej darowali.

Bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny z dnia 30 października 2009 r. rep. A (...), akt notarialny z dnia 2 lutego 2012 r. rep. A (...) akt notarialny z 25.01.2013r. k. 20 pismo z dnia 25 kwietnia 2014 r. k. 56 – 57, zeznania świadka E. S. (2) k. 107, zeznania pozwanej N. S. k.115 – 116 .

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r., wysłanym w dniu 1 sierpnia 2013r., powód poinformował pozwaną, iż jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji udzielonej przez powoda w dniu 9 lipca 2009 r. przy sprzedaży lokalu przy ul. (...) w G. W.. Wskazując, że w terminie 7 dni ma prawo do złożenia wyjaśnienia w sprawie. Pismo zostało powódce skutecznie doręczone w trybie dwukrotnego awiza.

Pismem z dnia 16 października 2013 r., doręczonym pozwanej skutecznie w dniu 27 października 2013 r. w trybie dwukrotnego awiza, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 123.790,92 zł tytułem zwrotu bonifikaty, w terminie 30 dni od daty pisma.

W piśmie z dnia 3 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanej w dniu 7 marca 2014 r., powód poinformował pozwaną, że w związku z upływem terminu do zwrotu kwoty równej bonifikacie wzywa pozwaną do wpłaty kwoty 123.790,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 14 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, które na dzień 3 stycznia 2014 r. wynoszą 2.248,59 zł.

W odpowiedzi na pismo powoda pozwana pismem z dnia 25 kwietnia 2014 r. pozwana przyznała, że nabyła przedmiotowy lokal w drodze darowizny od I. S. oraz że zbyła tę nieruchomość na mocy umowy z dnia 2 lutego 2012 r., a następnie nabyła kolejną nieruchomość przeznaczając całą cenę, którą uzyskała za lokal na nabycie kolejnego. Pozwana odmówiła zwrotu bonifikaty powołując się na treść przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana złożyła wniosek do Prezydenta Miasta G. W.. o odstąpienie od żądania od niej zwrotu kwoty 123.790,92 zł tytułem bonifikaty z uwagi na brak podstaw prawnych. Prezydent Miasta G. W.. Odmówił negatywnie rozpatrzyć wniosek pozwanej.

Bezsporne, a nadto dowód: pismo z dnia 29 lipca 2013 r. k. 14, potwierdzenie odbioru pisma k.15, wezwanie do zapłaty, a także potwierdzenie jego odbioru k. 16 – 17 , pismo z dnia 3 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18, pismo z dnia 25 kwietnia 2014 r. k. 56 – 57, pismo z dnia 26 maja 2014 r. k. 58 – 59.

Powyższy stan faktyczny, niesporny pomiędzy stronami, został ustalony na podstawie powyżej wskazanych dowodów.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie. Dokumenty, z których Sąd przeprowadził dowód nie były kwestionowane przez strony procesu pod względem ich autentyczności, ani prawdziwości, a Sąd nie miał podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: B. N., E. S. (2) i B. G. w zakresie ustalonego powyżej stanu faktycznego w sprawie, aczkolwiek zeznania ww. świadków nie miały istotnego znaczenia w sprawie, gdyż spór pomiędzy stronami dotyczył w głównej mierze wykładni przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Świadkowie: B. N. i B. G. zaprzeczyły twierdzeniom pozwanej, że udzielały matce pozwanej ustnych pouczeń odnośnie braku konieczności zwrotu bonifikaty przez pozwaną w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby trzeciej w ciągu 12 miesięcy od jego nabycia. Z kolei świadek – E. S. (2) – matka pozwanej twierdziła w zeznaniach, że ww. ustne pouczenie zostało jej udzielone przez pracowników powoda. Pozwana oprócz zeznań świadka E. S. (2) (które to zeznania świadka z racji bliskiej więzi łączącej ją z pozwaną nie miały aż tak dużego waloru) nie zaoferowała innych dowodów świadczących o tym, iż pracownicy powoda udzielili jej pouczeń o możliwości zbycia przedmiotowego lokalu bez dalszych konsekwencji prawnych w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty. Podkreślenia wymaga, że nawet jeżeli dać wiarę świadkowi E. S. (2), iż nieformalnie pracownik powoda ustnie poinformował ją, iż w stosunku do pozwanej nie zajdzie konieczność zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia przez nią przedmiotowego lokalu, to pouczenie to nie miało istotnego znaczenia prawnego w sprawie. Istotą sporu bowiem jest wykładnia przepisów. Jakikolwiek zaś nieformalne ustalenia czy też pouczenia nie miały znaczenia przy rozstrzygnięciu kwestii obowiązku zwrotu przez pozwaną bonifikaty udzielonej jej babci przy zakupie przedmiotowego lokalu od powoda.

Pozwana N. S. w zeznaniach potwierdziła, że nabyła przedmiotowy lokal od swojej babci oraz że zbyła go, a kwotę uzyskaną z tego tytułu przeznaczyła na zakup nowego mieszkania. Z zeznań pozwanej wynika również, że posiada ona majątek w postaci mieszkania o wartości około 200.000 zł – 250.000 zł, a także działki rolnicze, których wartość

wynosi około 20.000 zł – 30.000 zł. Nadto pozwana ma stałe dochody, które czerpie z pracy oraz uzyskuje pożytki w wynajmu pokoju w mieszkaniu na zapłatę czynszu. Pozwana zatem wbrew jej twierdzeniom nie jest osobą ubogą.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Spór pomiędzy stronami dotyczył skutków prawnych zbycia przez pozwaną N. S. umową z dnia 2 lutego 2012 r. lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. (...) w G. W.. wraz z udziałem wynoszącym 221/1.000 części w nieruchomości wspólnej oraz udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu na rzecz S. Z., a dotyczących tego, czy dokonanie powyższej czynności prawnej rodziło po stronie pozwanej obowiązek zwrotu na rzecz powoda zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży spornego lokalu pierwotnemu zbywcy - babci pozwanej – I. S.. Wskazać należy, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., nr 115, póź. 741, zw. dalej ugn), regulujące kwestię udzielenia bonifikaty i jej zwrotu (art. 68 ugn) podlegały wielokrotnym nowelizacjom, przy czym żadna ustawa nowelizująca analizowany przepis nie zawierała przepisów przejściowych.

Babcia pozwanej I. S. nabyła przedmiotowy lokal na podstawie umowy sprzedaży zawartej z powodem w dniu 9 lipca 2009 r. korzystając z udzielonej jej bonifikaty w trybie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W chwili zawierania ww. umowy przepis art. 68 ust. 2 ugn stanowił, że 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. Z kolei, ust. 2 a ww. artykułu stanowił, że 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.

I. S. darowała przedmiotowy lokal pozwanej - czyli osobie bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ugn, dnia 30 października 2009 r., a obowiązujący wówczas art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2a. pkt 1. ugn nie przewidywał obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku dalszego zbycia przez taką osobę prawa własności lokalu (nieruchomości lokalowej) na rzecz osoby bliskiej.

Niezależnie od kolejnych nowelizacji przepisu art. 68 ust. 2 ugn w orzecznictwie utrwalił się pogląd, że nabywcą nieruchomości, o którym mowa w tym przepisie przed jej zmianą ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, czyli tzw. pierwotny nabywca (zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108, Biul. SN 2008/4/6, Prok i Pr.-wkł. (...), Lex nr 364507, uchwała SN z 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, OSNC-ZD 2009/1/13, Lex nr 379849).

W dniu 22. października 2007r. weszła w życie ustawa z dnia 24. sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007r., nr 173, póź. 1218), nowelizująca art. 68 ugn, w szczególności zmieniająca art. 68 ust. 2 a. ugn (poprzez rozszerzenie katalogu zdarzeń wyłączających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) oraz wprowadzająca art. 68 ust. 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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.

Pozwana N. S. nabyła, jak i zbyła przedmiotową nieruchomość lokalową już po wejściu w życie art. 68 ust. 2b. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazać należy, że w uzasadnieniu wyroku z dnia 10. lutego 2012r. (sygn. akt II CSK 294/11) Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest odrębnym od stosunku sprzedaży lokalu jaki powstał pomiędzy jednostką

samorządu terytorialnego, a najemcą tego lokalu. Z kolei w wyroku z dnia 25. listopada 2011 r. (sygn. akt II CSK 111/11, Lex nr 1129094) Sąd Najwyższy wskazał, że wynikające z art. 68 ust. 2 ugn ograniczenia w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością oraz sankcja za ich naruszenie - są skutkiem ustawowym, a skoro tak, 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 zaistnienia tego zdarzenia (por. także wyrok SN z dnia 25.11.2011r., sygn. akt II CSK 103/11, Lex nr 1110968, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz; pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Lexis Nexis, Warszawa 2011, str. 289-390).

W przekonaniu Sądu, powyższe uwagi należy odnieść również do sytuacji prawnej pozwanej - jako dalszego nabywcy przedmiotowej nieruchomości. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że pozwana jako osoba bliska w zakresie stosunku, z którego wynika obowiązek zapłaty tej kwoty jest następcą prawnym swojej babci - pierwotnego nabywcy (por. z uzasadnienia uchwały SN z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 30/13, OSNC 2014/1/6. Lex NR 1326994, Biul. SN 2013/6/5, G. Prawna 2013/126/8).

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 1 pkt. 1 w brzmieniu na dzień 15.10.2009 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe. Z kolei ust. 2 tego przepisu przewidywał, iż 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. Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2a przepisu ust. 2 pkt. 1 i 5 nie stosuje się m.in. w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b jak również 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.

Wyżej cytowany przepis art. 68 ust. 2 a u.g.n. nie znajduje jednak zastosowania w stosunku do pozwanej jako osoby bliskiej zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ugn do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przesłanki bowiem zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji wyrażone w treści przepisu art. 68 ust. 2a ugn znajdują bowiem wyłącznie zastosowanie w stosunku do pierwotnych nabywców nieruchomości tj. znalazłyby zastosowanie do babci pozwanej, a nie do osoby jej bliskiej na rzecz której zbyła nieruchomość tj. do pozwanej (por. wyrok SN z dnia 14 lipca 2010 r. V CSK 15/10, LEX nr 603306, OSNC - ZD 2011/1/15, Biul. SN 2010/9/13 - 14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4.09.2014r., I ACa 241/14, Lex nr 1509119). W judykaturze ukształtował się pogląd zgodnie z którym obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z art. 2 u.g.n. obciąża te tylko osoby bliskie, które zarówno nabyły nieruchomość, jak i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie w dniu 22 października 2007 r. ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007 r. Dz. U. Nr 173 poz. 1218 (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r. II CSK 462/11, niepubl, uchwała SN z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 30/13, Biul. SN 2013/6/5), co niewątpliwie ma miejsce w niniejszej sprawie. W dacie bowiem zarówno nabycia przez N. S. przedmiotowego lokalu od jej babci I. S. tj. w dniu 30 października 2009 r. jak i jego zbycia w dniu 2 lutego 2012 r. obowiązywał przepis art. 68 ust. 2 b. ugn.

W niniejszej sprawie w zakresie odpowiedzialności pozwanej znalazł zatem zastosowanie przepis art. 68 ust. 2 b u.g.n., zgodnie z którym przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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. Nadto sytuację prawną pozwanej - przez pryzmat obowiązku zwrotu udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikaty - kształtowały również przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące w dacie dokonania istotnej czynności prawnej, tj. zbycia nieruchomości lokalowej na rzecz osoby trzeciej. Czynność ta miała miejsce dnia 2 lutego 2012 r. tj. również w chwili obowiązywania art. 68 ust. 2b ugn. Obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej

zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 września 2014 r. I ACa 241/14, LEX nr 1509119).

Podkreślić należy, że - na tle analogicznego stanu faktycznego - Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19.05.2011 r. (sygn. akt I ACa 319/11, publ. Lex nr 898642) wskazał, że po spełnieniu się przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2 b ugn, powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomości (por. (...)).

Reasumując, w przekonaniu Sądu, stwierdzić należy, że w stosunku do pozwanej zrealizowały się przesłanki jej odpowiedzialności na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2 b u.g.n. Nie ulegało bowiem wątpliwości, że pozwana przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia tj. od dnia 9 lipca 2009 r. zbyła przedmiotową nieruchomość lokalową na rzecz osoby trzeciej – S. Z.. W ocenie Sądu, to właśnie zdarzenie z dnia 2 lutego 2012 r., w ramach którego pozwana zbyła przedmiotowy lokal, z mocy prawa, wykreowało po stronie pozwanej - osoby bliskiej I. S. obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przeszedł z pierwotnego nabywcy (I. S.) na pozwaną, lecz na podstawie ustawy powstał z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomości (tak: SA w Poznaniu w wyroku z dnia 19.05.2011 r., I ACa 319/11, opubl. w Lex pod nr 898642).

Ubocznie w tym miejscu wskazać trzeba, iż nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, że pozwana, czy też jej matka działająca w imieniu pozwanej została nieformalnie poinformowana o braku konsekwencji prawnych związanych z dalszym zbyciem przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu, kwestie dotyczące mylnego pouczenia pozwanej przez pracowników powoda, nawet jeżeli twierdzenia te byłyby prawdziwe, nie miały istotnego znaczenia dla obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w jej zwaloryzowanej wysokości. Ewentualne błędne informacje udzielone przez pracowników powoda ani nie kreują prawa, ani nie niweczą prawa już istniejącego. Nadto równie za indyferentne prawnie należy uznać fakt nabycia przez pozwaną kolejnego lokalu w dniu 25 stycznia 2013 r. Jak już była o tym mowa – przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mają zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości.

Dodatkowo wskazać należy, że - w ocenie Sądu - w rozpoznawanej sprawie brak było przesłanek do zastosowania dyspozycji przepisu art. 5 k.c. Zastosowanie klauzuli generalnej, ustanawiającej zakaz korzystania w określonych granicach z praw podmiotowych, jest dopuszczalne wyjątkowo i musi mieć szczególnie wyraźne uzasadnienie merytoryczne i formalne oraz usprawiedliwienie w regulach etycznych i moralnych. Przedsięwzięte przez pozwaną działania mające za cel ustalenie możliwych skutków czynności prawnej z dnia 2 lutego 2012 r. - pod kątem powstania obowiązku zwrotu bonifikaty - nie mogą być traktowane jako wyjątkowe w ujęciu ww. przepisu. Pozwana zbywając sporny lokal mieszkalny pod rządami przepisu art. 68 ust. 2 i 2b ugn w brzmieniu obowiązującym w dacie tej czynności, musiała liczyć się z tym, że działa w warunkach, w których powód może zażądać od niej zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty. 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 charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak SN w wyroku z dnia 25.08.2011 r., II CSK 640/10, opubl. w Lex pod nr 964496). W tym ujęciu nie budziła również wątpliwości Sądu konstytucyjność rozwiązania z art. 68 ust. 2b u.g.n, abstrahując nawet od tego, iż przepis ten jako obowiązujący w porządku prawnym korzysta z domniemania jego zgodności z Ustawą Zasadniczą. Nie może bowiem ujść uwadze to, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 ugn, pozostającego w związku z ust. 2b, tak nabywcy nieruchomości, jak i osoby mu bliskiej, właśnie ze względu na zastosowane upusty cenowe, pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. To rozwiązanie oparte jest zatem na względach słuszności i sprawiedliwości społecznej, albowiem nie każdy obywatel może skorzystać z dobrodziejstwa bonifikaty, przyznawanej na warunkach ustalanych przez daną jednostkę samorządu terytorialnego (por. także wyrok SN z dnia 25.08.2011 r., sygn. II CSK 640/10, publ. Lex nr 964496, jak i uzasadnienie wyroku SN z dnia 10.02.2012r., II CSK 294/11, np). Sąd uznał zatem, że również społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty nie pozostaje w sprzeczności z nałożeniem na pozwaną jako osobę

bliską pierwotnemu nabywcy lokalu obowiązku jej zwrotu w przypadku zbycia lokalu, przed upływem ustawowego terminu.

Dodatkowo wskazać należy, że w okolicznościach sprawy, wbrew zeznaniom pozwanej, zapłata na rzecz powoda spornej kwoty nie „zrujnuje” przyszłości pozwanej. Pozwana jest bowiem osobą młodą, wykształconą, a nadto posiada majątek znacznej wartości.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła, iż kwestionuje roszczenie również co do wysokości. Sąd uznał ww. zarzut za bezzasadny. Jak już wyżej ustalono pozwana jest zobowiązana do zapłaty powodowi równowartości udzielonej bonifikaty oraz kosztów jej waloryzacji. Podstawą prawną zwrotu bonifikaty jest przepis art. 68 ust. 2 ugn. Babcia pozwanej I. S. kupiła przedmiotowy lokal od powoda z bonifikatą w kwocie 113.469,72 zł.

Zgodnie natomiast z treścią art. 5 u.g.n waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ugn). Powyższe unormowanie wyłącza posłużenie się w celu wyliczenia instrumentem waloryzacji sądowej, dla której przepis art. 358¹ § 3 k.c. nie przewiduje żadnych konkretnych mierników, pozostawiając ją uznaniu sędziowskiemu. (por. wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r. II CSK 683/10 LEX nr 951297). Wobec braku ogłoszenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego Sąd ustalił wartość waloryzacji na kwotę 10.113,10 zł w oparciu o wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od 9 lipca 2009 r. (data nabycia przedmiotowego lokalu przez I. S.) do dnia 2 lutego 2012 r. (data zbycia przedmiotowego lokalu przez pozwaną). Ponadto, do bonifikaty po waloryzacji w kwocie 904,80 zł udzielonej od pierwszej opłaty za współużytkowanie wieczyste gruntu, trzeba doliczyć należny podatek od towarów i usług w wysokości 23%, stanowiący kwotę 208,10 zł. Pozwana zatem jest zobowiązana do zapłaty łącznie kwoty 123.790,92 zł stanowiącej sumę kwot 113.469,72 zł, 10.113,10 zł oraz 208,10 zł.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 68 ust. 2 ugn w zw. z art. 68 ust. 2b ugn, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Jeżeli chodzi o roszczenie odsetkowe ujęte w punkcie 1 wyroku, to zastosowanie znalazł przepis art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 16 listopada 2013 r. Wcześniejszym pismem z dnia 29 lipca 2013 r. powód poinformował jedynie pozwaną o możliwości złożenia wyjaśnień w terminie 7 dni, pismo to nie stanowiło natomiast wezwania pozwanej do zapłaty. Jako właściwe wezwanie do zapłaty Sąd uznał zatem pismo powoda z dnia 16 października 2013 r. skutecznie doręczone pozwanej w dniu 27 października 2013 r. (w tym dniu minął siedmiodniowy termin na odebranie przez pozwaną drugiego awiza przesyłki). W piśmie tym powód wezwał pozwaną do zapłaty należnej kwoty w terminie 30 dnia od daty doręczenia pisma. Termin ten zatem do spełnienia roszczenia powoda upłynął pozwanej w dniu 26 listopada 2013 r., a zatem roszczenie stało się wymagalnym od dnia 27 listopada 2013 r. Od tego zatem dnia Sąd zasądził powodowi należne odsetki ustawowe, a nie jak wnosił o to powód od dnia 16 listopada 2013 r. W tym zakresie zatem Sąd oddalił roszczenie powoda, co znalazło wyraz w punkcie 2 wyroku.

Pozwana jako przegrywająca spór na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obowiązana jest do poniesienia kosztów procesu. Na koszty te składają się: opłata od pozwu uiszczona przez powoda (kwota 6.190 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego ustalone na podstawie 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 tj. § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 (Dz.U.2002.163.1349) w kwocie 3.600 zł. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

SSO Magda Inerowicz