

Sygn. akt I C 498/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Barbara Wypchło - Grymek

Protokolant: sekretarz sądowy Ewelina Staroń

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2021 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **K. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. S. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 446.676,10 zł (czterysta czterdzieści sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć złotych dziesięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego K. S. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 33.134 zł (trzydzieści trzy tysiące sto trzydzieści cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 498/21

uzasadnienie

**wyroku sądu okręgowego w krakowie
z dnia 23 listopada 2021 r.**

Strona powodowa Gmina Miejska K. w pozwie złożonym w dniu 9 września 2020 r. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekającego że pozwany K. S. winien zapłacić na rzecz strony powodowej kwotę 446.676,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w dniu 27 października 2011 r. zbyła na rzecz matki pozwanego E. S. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej związanej z lokalem z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 90% ceny sprzedaży lokalu. Zgodnie z umową oraz przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywający zobowiązał się do zwrotu na rzecz Gminy udzielonej mu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat. Nabyty przez E. S. lokal został wykorzystany na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty tj. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy – na mocy umowy z dnia 1 lipca 2013 r. matka pozwanego wynajęła go osobom trzecim. E. S. zmarła w dniu 5 maja 2016 r., a spadek po niej nabył w całości pozwany. Skoro obowiązek zwrotu udzielonej przez Gminę bonifikaty powstał przed śmiercią matki pozwanego, to stanowi on dług spadkowy wchodzący w skład spadku po zmarłej.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 grudnia 2020 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwany przyznał, że jest synem E. S., która na mocy umowy sprzedaży z dnia 27 października 2011 r. nabyła od strony powodowej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. z bonifikatą w wysokości 90% wartości lokalu oraz że E. S. oddała lokal w najem od dnia 1 stycznia 2014 r. na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 lipca 2013 r. Przyznał również, że E. S. zmarła, a powód jest jej jedynym spadkobiercą.

Jednocześnie pozwany wskazał, że E. S. zamieszkiwała w lokalu po jego nabyciu od powodowej Gminy. Oddała lokal w najem, ponieważ chciała go wyremontować. Remont miała zostać przeprowadzony przez najemcę z jego własnych środków i zrekompensowany z czynszem najmu lokalu. Na czas remontu matka pozwanego przeprowadziła się do rodziny, lecz chciała powrócić do lokalu po zakończeniu remontu – zostawiła w nim nawet swoje rzeczy osobiste. E. S. nie powróciła do lokalu, ponieważ jej stan zdrowia uległ pogorszeniu i wymagała pomocy innych osób. Do śmierci pozostawała pod opieką swoich dzieci.

W ocenie pozwanego brak jest normatywnych podstaw, aby uznać, że celem udzielenia bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy. Z treści powyższego przepisu wynika, że przesłanka udzielenia bonifikaty nie jest żaden wyrażony w ustawie cel, lecz określony typ nieruchomości. Z tego względu art. 68 ust. 2 u.g.n. w zakresie, w jakim przewiduje obowiązek zwrotu bonifikaty w razie wykorzystania nieruchomości na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, nie znajduje zastosowania. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że skoro przeznaczenie środków ze zbycia lokali nabytego z bonifikatą na nabycie lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe na mocy art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. pozwala uniknąć zwrotu bonifikaty, to zważywszy na cel ustawy również przeznaczenie przychodu z najmu na remont lokalu nabytego z bonifikatą nie powinno tworzyć obowiązku zwrotu bonifikaty.

Pozwany podniósł również zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodową Gminę. Zdaniem pozwanego prawo żądania zwrotu bonifikaty ma przeciwdziałać nieuzasadnionemu wzbogaceniu obywateli kosztem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. We wzorcowym przypadku uzyskania bonifikaty przy nabyciu lokalu i jego zbycia w okresie 5 lat nieuzasadnionym wzbogaceniem jest różnica między ceną zbycia a ceną nabyci po bonifikacie, z reguły zbliżoną do kwoty bonifikaty. W takiej sytuacji żądanie zwrotu bonifikaty stanowi sankcję proporcjonalną do korzyści uzyskanych z naruszenia i jest zgodne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. E. S. jednak nie zbyła lokalu, lecz oddała go w najem, uzyskując przychód z czynszu najmu w wysokości 17.000 zł. Przychód ten został przeznaczony na pokrycie kosztów remontu lokalu. Łączna kwota korzyści uzyskanych przez E. S. stanowi zatem mniej niż 1/25 kwoty bonifikaty. Dodatkowo zmarła oddała lokal w najem po ponad 2 latach od dnia nabycia i po remoncie zamierzała do niego powrócić. Pozwany zwrócił przy tym uwagę, że zważywszy na brak jasnego powiązania zarówno w ustawie, jak i w umowie sprzedaży, ewentualnego oddania lokalu w najem z obowiązkiem zwrotu bonifikaty, nie sposób przyjąć, aby E. S. - mająca w dacie zawarcia umowy najmu ponad 85 lat - w ogóle zdawała sobie sprawę ze skutku, jaki spowoduje oddanie lokalu w najem. W tej sytuacji żądanie zwrotu całej bonifikaty jest nieproporcjonalne do skali naruszenia dokonanego przez E. S. i korzyści, które z niego uzyskała. Uwzględniając społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa żądania zwrotu bonifikaty, zasadę słuszności i zasadę proporcjonalności, w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie zwrotu bonifikaty może być co najwyżej uzasadnione w zakresie kwoty 17.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie winno zostać oddalone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 czerwca 2008 r. podjęta została uchwała Rady Miasta K. nr XLVI/586/08 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej K. w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. W uchwale postanowiono m.in., że:

- przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego

udziela się bonifikaty wysokości 90% - przy zapłacie jednorazowej i na raty lokali mieszkalnych (§ 8 ust. 1 pkt 1 lit a);

- pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala objęta jest 90% bonifikatą (§ 8 ust. 1 pkt 3);
- zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej K. podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacjach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (§ 9 ust. 1);
- dla zabezpieczenia roszczenia Gminy Miejskiej K. o zwrot kwoty stanowiącej wartość zwaloryzowanej bonifikaty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę kaucyjną na rzecz Gminy Miejskiej K. w wysokości równej wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w operacie szacunkowym (§ 9 ust. 2).

Zarządzeniem nr (...) z dnia 29 lipca 2011 r. Prezydent Miasta K. wraził zgodę na sprzedaż na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej K. wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu pod budynkami. Lokale objęte Zarządzeniem zostały zamieszczone w załączonym do niego wykazie. W wykazie wymieniono m.in. lokal nr (...) przy ul. (...) w K. o powierzchni 69,16 m². Jako cenę lokalu wskazano 463.960 zł; jako cenę lokalu przy uwzględnieniu 90% bonifikaty – 43.396 zł; jako cenę udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu – 32.031,71 zł; jako cenę udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu przy uwzględnieniu 90% bonifikaty – 320,32 zł + VAT; jako wysokość hipoteki ustanowionej na rzecz Gminy Miejskiej K. zabezpieczającej wierzytelność stanowiącą wartość zwaloryzowanej bonifikaty – 495.992 zł.

Na mocy umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 27 października 2011 r. Gmina Miejska K. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju o powierzchni użytkowej 69,16 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w K., z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) obr. 14 o łącznej powierzchni 0,0189 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), a następnie sprzedała E. S. wyodrębniony samodzielny lokal wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 46.369 zł powstałą po zastosowaniu 90% bonifikaty oraz oddała E. S. w użytkowanie wieczyste udział w nieruchomości gruntowej do dnia 13 maja 2096 r. – za pierwszą opłatą w kwocie 800,79 zł (przy zastosowaniu 90% bonifikaty) + należny podatek VAT w kwocie 184,18 zł oraz opłatami rocznymi wynoszącymi netto 320,32 zł + należny podatek VAT.

Fakty bezsporne

W ust. VII pkt 1 i 2 umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 27 października 2011 r. E. S. oświadczyła, że:

- jest jej wiadomym, że zwrotowi na rzecz Miasta K. podlega kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji, gdy nabywany umową lokal mieszkalny zostanie przez nabywcę (lub osobę bliską nabywcy) zbyty lub wykorzystany w innym celu niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia;
- zbywca nie będzie żądał zwrotu bonifikaty, jeżeli lokal mieszkalny:
- zostanie zbyty na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.;
- zostanie zamieniony na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- zostanie sprzedany, a środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Dowód: umowa sprzedaży i ustanowienia hipoteki oraz pełnomocnictwo z dnia 27 października 2011 r., k. 8v-10v

W dniu 1 lipca 2013 r. E. S. zawarła ze S. S. (1) umowę najmu mieszkania położonego na I piętrze w budynku znajdującym się w K. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz piwnicy, o łącznej powierzchni 69,16 m². Umowa miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 r.

Fakty bezsporne

W umowie wskazano, że:

- wynajmujący oddaje w użytkowanie najemcy cały lokal mieszkalny z zastrzeżeniem, że najemca w okresie od 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. przeprowadzi remont w takim zakresie, że lokal będzie zdalny do użytku (§ 2 ust. 1);
- remont zostanie przeprowadzony na koszt wynajmującego, a koszty po ich zaakceptowaniu zostaną zwrócone najemcy (§ 2 ust. 2);
- czynsz najmu będzie wynosił 500 zł miesięcznie i będzie płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca przelewem na konto osobiste wynajmującej (§ 3 ust. 1 i 2);
- wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy będzie ponosić najemca (§ 4);
- umowa zacznie obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 r., została zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. i po upływie tego okresu przestaje obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia (§ 7).

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 lipca 2013 r., k. 25-26

S. S. (1) był mężem wnuczki siostry E. S.. Strony umowy uzgodniły, że najemcy dokonają remontu, a następnie „odmieszkają” jego koszty. Równocześnie kwota czynszu została ustalona jedynie na 500 zł miesięcznie. Remont przeprowadzony w lokalu mieszkalnym przez najemcę polegał na częściowej wymianie instalacji elektrycznej, wymianie piecyka, renowacji podłogi, malowaniu mieszkania, wymianie części sprzętu w łazience i kuchni oraz niektórych mebli. Koszty remontu wyniosły łącznie 17.949,46 zł.

E. S. do śmierci zamieszkiwała u dzieci – najpierw u córki A. S., a później u syna K. S., podczas gdy lokal był zajmowany przez S. S. (1), który mieszkał tam z rodziną.

Dowód: zeznania świadka A. S. z dnia 28 października 2018 r., protokół k. 143-144; zeznania pozwanego K. S. z dnia 28 października 2018 r., protokół k. 144-144v; zestawienie kosztów remontu, k. 82; faktury, rachunki i paragony, k. 83-124

E. S. zmarła w dniu 5 maja 2016 r. Spadek po niej nabył w całości wprost syn K. S..

Fakt bezsporny

Po śmierci E. S. pozwany nadal wynajmował lokal S. S. (1). Miesięczny czynsz najmu w latach 2017-2018 wynosił 600 zł, a w 2019 r. - 800 zł. Najemcy zwrócili lokal wynajmującemu w dniu 29 czerwca 2019 r., na dzień przed upływem okresu, na który została zawarta umowa (tj. do 30 czerwca 2019 r.). Od opuszczenia lokalu przez S. S. (1) z rodziną do 2021 r. lokal nie był użytkowany. Obecnie wynajmują go dwie osoby, miesięczny czynsz najmu wynosi ok. 2.000-3.000 zł.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy lokalu mieszkalnego z dnia 29 czerwca 2019 r., k. 20; umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 stycznia 2017 r., k. 21-22; aneks nr (...) z dnia 1 stycznia 2018 r. do umowy najmu lokalu

mieszkalnego, k. 23; aneks nr (...) z dnia 1 stycznia 2019 r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 24; zeznania pozwanego K. S. z dnia 28 października 2018 r., protokół k. 144-144v

Pismem datowanym na dzień 5 marca 2020 r. Prezydent Miasta K. wezwał pozwanego do zapłaty w terminie do dnia 15 kwietnia 2020 r. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwoty w wysokości 446.676,10 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 19 marca 2020 r. Strony prowadziły dalszą korespondencję w sprawie, rozważana była możliwość zawarcia ugody. Ostatecznie jednak strony nie doszły do porozumienia.

Dowód: pismo z dnia 5 marca 2020 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia, k. 39-41; pismo z dnia 30 marca 2020 r., k. 42-45; pismo z dnia 8 maja 2020 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 46-48; przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 8 czerwca 2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem doręczenia, k. 49-53; pismo z dnia 9 czerwca 2020 r., k. 54; pismo z dnia 29 czerwca 2020 r., k. 55-57; pismo z dnia 14 lipca 2020 r., k. 58

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w dużej części bezsporny. Pozostałe jego elementy Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony oraz na podstawie zeznań świadka A. S. i zeznań pozwanego K. S.. Świadek i pozwany zeznawali w sposób mało spontaniczny, jednakże przedstawiony przez nich ciąg zdarzeń jest logiczny, a nadto ich zeznania nie pozostają ze sobą w sprzeczności i są ze sobą spójne.

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie Gmina Miejska K. dochodzi od pozwanego K. S. zapłaty kwoty 446.676,10 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Pomiędzy stronami było bezsporne, że Gmina Miejska K. sprzedała poprzednikowi prawnemu pozwanego K. S. – jego matce E. S. – lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, na której budynek został posadowiony, udzielając jej bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości 90%. Strony przyznały również, że w dniu 1 lipca 2013 r. E. S. zawarła ze S. S. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 r. oraz że od dnia zawarcia umowy aż do swojej śmierci E. S. nie mieszkała w lokalu, lecz u swoich dzieci. Strony zgadzają się także co do tego, że E. S. zmarła w dniu 5 maja 2016 r., a spadek po niej w całości wprost nabył pozwany. Pozwany nie zaprzeczył, że kwota zwaloryzowanej bonifikaty wskazana przez powodową Gminę w pozwie została wyliczona w prawidłowy sposób, więc wysokość tej kwoty należy uznać za przyznaną przez pozwanego.

Jak wynika z art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jednego lub kilku spadkobierców. W razie prostego przyjęcia spadku spadkobierca ponosi odpowiedzialność za długi spadkowe bez ograniczenia (art. 1031 § 1 k.c.). Od chwili przyjęcia spadku spadkobierca ponosi odpowiedzialność za te długi z całego swego majątku (art. 1030 zd. 2 k.c.). Z powyższych przepisów wynika, że skoro pozwany jest jedynym spadkobiercą po E. S. i przyjął spadek wprost, to odpowiada za długi spadkowe bez ograniczeń z całego swojego majątku. Aby stwierdzić, czy pozwany jest zobowiązany do zapłaty powodowej Gminie kwoty zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, należy ocenić czy Gminie przysługiwało roszczenie względem E. S. o zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – jeżeli takie roszczenie nie powstało to nie może stanowić długu spadkowego obciążającego pozwanego.

Instytucja bonifikaty od ceny nieruchomości jest regulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 68 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez powodową Gminę z E. S. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych (ust. 1 ppkt 1) lub jako lokal mieszkalny (ust. 1 ppkt 7). Stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n., 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. Obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstawał po stronie nabywcy lokalu w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej; 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a u.g.n.). W rozumieniu u.g.n. do osób bliskich zaliczyć należy zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 4 pkt 13 u.g.n.). W uchwale Rady Miasta K. nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej K. w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wskazano wprost, że kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej K. w sytuacjach wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wbrew twierdzeniom pozwanego nie sposób jest przyjąć, że udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego uzasadnione jest wyłącznie typem nieruchomości, bez uwzględniania celu udzielenia bonifikaty. Takiemu postrzeganiu bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzeciwia się sama istota instytucji bonifikaty. Udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości jest przywilejem dla nabywcy nieruchomości stanowiącej własność publiczną. Uprzywilejowanie sytuacji nabywców nieruchomości, którym udzielana jest bonifikata, względem nabywców nieruchomości, którym takiej bonifikaty się nie udziela, zawsze musi należycie uzasadnione, ponieważ w innym wypadku takie uprzywilejowanie stałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. W przypadku bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego takim uzasadnieniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, leżące w zakresie obowiązków ciążących na organach władzy publicznej. Stworzenie możliwości wykupu lokalu mieszkalnego po niższej cenie umożliwi osobom zajmującym te lokale zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych (oraz potrzeb mieszkaniowych osób im najbliższych) w formie bezpieczniejszej i stabilniejszej niż umowa najmu. Celem udzielenia bonifikaty jest więc zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu oraz jego osób najbliższych.

Nadto sama literalna treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że bonifikata od ceny sprzedaży lokali mieszkalnego ma charakter celowy. Art. 68 ust. 2 u.g.n. regulujący obowiązek zwrotu bonifikaty wprost odwołuje się do przesłanki wykorzystania nieruchomości na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, nie różnicując w tym względzie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego od pozostałych przypadków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości. Sytuacja nabywcy lokalu mieszkalnego pod kątem zwrotu bonifikaty jest korzystniejsza od sytuacji nabywców innych nieruchomości tylko pod tym względem, że może on sprzedać lokal bądź wykorzystać go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty już po 5 latach od jego nabycia, podczas gdy nabywcy pozostałych nieruchomości uzyskują tę możliwość dopiero po 10 latach.

Jak wspomniano już wyżej, w niniejszej sprawie jest bezsporne, że przed upływem 5 lat od nabycia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., a dokładniej w dniu 1 lipca 2013 r., matka pozwanego wynajęła ten lokal S. S. (2), a sama do swojej śmierci mieszkała u dzieci. S. S. (2) był mężem wnuczki siostry E. S., a więc ani on, ani jego żona nie zaliczali się do kręgu osób najbliższych E. S. w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie daje podstaw do stwierdzenia, że remont lokalu mieszkalnego był konieczny do tego, aby nadawał się on do dalszego zamieszkania, jak również że E. S. nie miała innej możliwości przeprowadzenia remontu niż powierzenie jego wykonania dalszej rodzinie za „odmieszkaniem” jego kosztów. Z uwagi na powyższe należy uznać, że umowa najmu lokalu była w jakikolwiek sposób powiązana z realizowaniem potrzeb mieszkaniowych matki pozwanego lub osób jej bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Matka pozwanego przed upływem 5 lat od nabycia lokalu zaczęła go więc wykorzystywać w innym celu niż ten, który uzasadniał udzielenie jej przez powodową Gminę bonifikaty od ceny sprzedaży lokal, a sytuacja ta była kontynuowana przez pozwanego. Tym samym po stornie Gminy powstało roszczenie o zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty przeciwko E. S., a następnie przeciwko pozwanemu.

W ocenie Sądu nie można przy tym uznać, że dochodzenie przez Gminę roszczenia o zwrot bonifikaty od spadkobiercy E. S. stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Ustawodawca wprowadził obowiązek zwrotu bonifikaty nie tylko po to, aby uniknąć nieuzasadnionego wzbogacania się obywateli kosztem Skarbu Państwa, lecz przede wszystkim po to, aby zapewnić, że bonifikata będzie służyć realizacji swoich podstawowych celów – a więc w przypadku bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu oraz osób mu najbliższych. Już sam fakt sprzeniewierzenia się przez beneficjenta bonifikaty celom jej udzielenia uzasadnia więc domaganie się jej zwrotu, niezależnie od wartości korzyści, jakie w ten sposób uzyskał.

Podkreślenia wymaga przy tym, że nie sposób uznać, że E. S. nie była świadoma tego, że wynajęcia lokalu dalszej rodzinie spowoduje powstanie po jej stronie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. W umowie sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 27 października 2011 r. matka pozwanego wprost oświadczyła, że jest jej wiadomym, że zwrotowi na rzecz Miasta K. podlega kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji, gdy nabywany umową lokal mieszkalny zostanie przez nabywcę (lub osobę bliską nabywcy) zbyty lub wykorzystany w innym celu niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia. Została również wyczerpująco poinformowana, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstaje wyłącznie w sytuacjach: zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, zamienienia lokalu na inny lokal mieszkalny lub nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz sprzedaży lokalu przy jednoczesnym wykorzystaniu jego środków na cele mieszkaniowe. Osoba o przeciętnym rozeznaniu mogła wywnioskować z powyższych informacji, że wykorzystanie lokalu na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty powoduje powstanie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, a wynajęcie lokalu osobom, które nie są osobami bliskimi w rozumieniu u.g.n., stanowi wykorzystanie lokalu na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, które jednocześnie nie zalicza się do czynności, w przypadku których obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstaje.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał powództwo za zasadne w całości i zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 446.676,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty. Powodowa Gmina w piśmie z dnia 5 marca 2020 r. doręczonym K. S. w dniu 19 marca 2020 r. wezwała pozwanego do zapłaty w terminie do dnia 15 kwietnia 2020 r. kwoty w wysokości 446.676,10 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Roszczenie Gminy stało się więc wymagalne w dniu 15 kwietnia 2020 r., a pozwany od dnia 16 kwietnia 2020 r. pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, uzasadniającym naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., czyli zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany jako strona przegrywająca sprawę w całości zobowiązany jest do zwrotu stronie powodowej wszystkich niezbędnych kosztów, które poniosła w celu dochodzenia swoich praw. Na koszty te w łącznej kwocie 33.134 zł złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 22.334 zł oraz wynagrodzenie dla profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 10.800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).