

Sygn. akt II Ca 405/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Z.

przeciwko L. B., A. S., K. B. i D. B.

o zapłatę 45.911,01 zł

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 24 marca 2014 r., sygn. akt I C 608/13

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanej L. B. na rzecz strony powodowej Gminy Z. kwotę 22.955,50 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt pięć i 50/100)zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 lipca 2010r., a dalej idące powództwo oddala (pkt I) oraz uchyla pkt II tego wyroku;

II oddala dalej idącą apelację;

III znosi wzajemnie koszty procesu i koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 405/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 marca 2014 r., Sąd Rejonowy w pkt I zasądził od pozwanych L. B., A. S., K. B. i D. B. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy Z. kwotę 45.911,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 marca 2010 r., zaś w pkt II zasądził od pozwanych L. B., A. S., K. B. i D. B. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy Z. kwotę 4.696 zł tytułem zwrotu kosztów.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 28 września 2006 r. pracownicy Gminy Z., na podstawie posiadanego pełnomocnictwa zbyli małżonkom L.i S. B.lokal mieszkalny nr (...)położony przy ul.(...)w Z., składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc o pow. 66,2 m², oraz pomieszczeniami przynależnymi o pow. 14,04 m² wraz z udziałem wynoszącym (...)w częściach wspólnych budynku i gruntu. Małżonkowie B.lokal kupili z majątku wspólnego, wcześniej będąc jego najemcami. Strony ustaliły wartość lokalu i udziału na kwotę 45.408 zł. a Gmina Z.udzieliła nabywcom bonifikaty w wysokości 90%. Po bonifikacie cena lokalu wynosiła 4.540,80 zł i została zapłacona przez nabywców przed zawarciem aktu. Po zakupie nieruchomości zmarł S. B.i spadek po nim na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 10.02.2010 r. nabyli L. B.oraz dzieci spadkodawcy A. S., K. B.i D. B.. Dnia 18.03.2010 r. L. B.imieniem swoim oraz dzieci będących spadkobiercami męża S.zbyła nabyty od Gminy lokal J.T. S.. Strony ustaliły, że lokal zostaje sprzedany za kwotę 130.000 zł. Pozwana L. B.cierpi na niewydolność serca, nadciśnienie tętnicze, przeszła zawał mięśnia sercowego. Od zakupu nieruchomości do śmierci męża pozwana L. B.zamieszkiwała wraz z nim w mieszkaniu przy ul. (...), zaś po sprzedaży mieszkania przez jakiś czas w wynajmowanym przez córkę i jej męża mieszkaniu w Z., a następnie w częściowo wykończonym domu przy ul. (...)w Z.- gdzie zamieszkuje do dzisiaj. W roku 1996 A.i G.małżonkowie S.nabyli działkę budowlaną w Z.przy ul. (...)i rozpoczęli budowę domu. Do czasu sprzedaży mieszkania rodziców, budynek był przykryty i w stanie surowym. Po sprzedaży mieszkania rozpoczęto wykańczanie budynku, głównie na parterze przystosowując go do możliwości zamieszkania w nim przez A. S.i jej męża oraz L. B.. Bracia A. S.a synowie L. B.K.i D. B.wyrażali zgodę na podjęte przez mamę i siostrę decyzje. Prowadząca budowę A. S.z mężem nabywała w roku 2010 szereg materiałów budowlanych, rejestrowanych na swoją firmę, które zostały wbudowane w dom przy ul. (...), nie zostały też nigdy zgłoszone do odpisu VAT. L. B.oraz jej córka A.nie posiadają innych mieszkań niż nieruchomość położona przy ul. (...)w Z.. A. S.w dalszym ciągu świadczy opiekę nad swoją mamą, zapewniając jej komfort wynikający z opieki członków rodziny. Gdy z jakiś powodów nie może opiekować się mamą, wyręcza ją w tym pełnoletni syn J., który nie pracuje w chwili obecnej. Gmina Z.wezwała pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 45.911,01 zł. Pozwani jednak odmówili.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż powództwo jest w pełni zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w niniejszej sprawie istotne znaczenie ma art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który reguluje problematykę bonifikat a także obowiązek jej zwrotu. Przepis ten ulegał licznym modyfikacjom, między innymi ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. nr 137 poz. 1218) co spowodowało, że stan faktyczny niniejszej sprawy jest rozpoznawany w dwóch reżimach prawnych definiujących konieczność zwrotu bonifikaty. Nowela z 2007 r. rozszerzająca katalog zwolnień od obowiązku zwrotu bonifikaty i wprowadzająca istotne rozróżnienie dotychczasowej restrykcyjnej polityki odnośnie osób, które nie mają obowiązku zwrotu bonifikaty, a także sytuacji prawnych i faktycznych, które taki zwrot wyłączają - mocą orzecznictwa sądowego została rozciągnięta także na stany faktyczne powstałe przed datą noweli. Zatem w ocenie Sądu, mimo że pierwotne zbycie lokalu zostało dokonane w roku 2006, dla badania dopuszczalności żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, winny być używane przepisy art. 68 powstałego po noweli w 2007 r. Zgodnie z art. 68 ust. 2a, pkt 5 w brzmieniu po noweli-przepisów ustępu 2 nakazującego zwrot udzielonej bonifikaty nie stosuje się do „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”. Zgodnie natomiast z art. 75 Konstytucji RP pomoc publiczna winna być skierowana między innymi na poprawienie – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Takie funkcje pełni sprzedaż lokali należących do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego z dużymi bonifikatami osobom mieszkającym w tych lokalach. Sąd Rejonowy wskazał, że judykatura stanęła na stanowisku, iż w wypadku istnienia zasady i wyjątków od niej, nie ma możliwości rozszerzania katalogu wyjątków przez interpretację celowościową odbiegającą od obowiązującej wykładni językowej. Fundamentalnym orzeczeniem z dnia 31 marca 2012 r. (sygn. akt III CZP 4/12 OSN 10/2012 poz. 116), Sąd Najwyższy po bardzo wnikliwym i drobiazgowym przeanalizowaniu dotychczasowego orzecznictwa wskazał, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest nabycie a nie nakłady związane z wykończeniem i remontem, zwłaszcza wtedy kiedy nabycie innego lokalu bądź domu nastąpiło szybciej niż zbycie lokalu uzyskanego z bonifikaty. Rozpoznając każdą sprawę, w ocenie Sądu, należy pamiętać, że najemca uzyskuje nieekwiwalente świadczenie od

Państwa, bądź samorządu terytorialnego, które w żadnym wypadku nie może prowadzić do jego wzbogacenia. Pomoc tych instytucji służy zapewnieniu godziwych warunków mieszkaniowych a nie bogacenia się najemców kosztem innych członków wspólnoty samorządowej, którzy z różnych powodów takiego świadczenia otrzymać nie mogą. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego jest wyrazem realizacji polityki Państwa. Sąd nie znalazł podstaw do rozszerzania przywileju bonifikaty także poza ustawowe granice z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarówno przepisy ustawy jak i cytowane orzeczenia zakreślają nieprzekraczalne granice możliwości zbycia przez nabywcę lokalu uzyskanego z bonifikatą bez obowiązku zwrotu bonifikaty. W ocenie Sądu, na gruncie niniejszej sprawy nie sposób dopatrzeć się było okoliczności skutkujących oddaleniem powództwa. Nabywczyni lokalu oraz spadkobiercy jej męża zbyli lokal przed upływem 5-letniego terminu, a uzyskane ze sprzedaży pieniądze przeznaczyli na wykończenie domu jednego ze spadkobierców, domu budowanego jeszcze przed nabyciem lokalu od Gminy. Takie działanie prowadzi do nieuzasadnionego wzbogacenia nie tylko byłego najemcy, ale także jego dzieci kosztem majątku Gminy. Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że płacąc 4.500 zł za lokal po 4 latach bez żadnych nakładów, otrzymali 130.000 zł z których zwrócić muszą tylko 45.000 zł. Tak więc ponad 70.000 zł była najemczyni i spadkobiercy jej męża „zarobili”. Na tym tle nie wydawał się uzasadniony zarzut naruszenia przez Gminę art. 5 kc i próby konstruowania tezy, że żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Brak ekwiwalentności świadczeń stron i ewidentny „zarobek” jednej ze stron jest wystarczającym powodem do przyjęcia, że skoro takie działanie narusza przepis art. 68 cyt. wyżej ustawy, to bonifikata powinna być zwrócona. Bez znaczenia dla sprawy, zdaniem Sądu, jest staranie dzieci małżonków B. do zapewnienia najpierw dwojgu a potem pozwanej L. B. godziwych warunków życia, a zwłaszcza opieki nad L. B. po śmierci jej męża. Tego typu działania są obowiązkiem dzieci i nie stanowią odrębnej podstawy do otrzymywania majątku Gminy. Nie można świadcząc opiekę nad własnym, rodzicem- w myśli obowiązującego aktualnie stanu prawnego-domagać się świadczeń w postaci wielotysięcznych dopłat od Gminy, poza świadczeniami socjalnymi wypłacanymi na podstawie odrębnych przepisów. Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że zbywając lokal przed okresem ustalonym w ustawie pozwani wypełnili dyspozycje art. 68 ustawy o gospodarce gruntami, tworząc po stronie Gminy uprawnienie do domagania się zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty. Wobec nie kwestionowania przez pozwanych wyliczenia Gminy co do wysokości bonifikaty, w tym zakresie postępowania nie prowadzono. Sąd pominął dowód z przesłuchania świadków G. S. i A. D., albowiem zeznania tych świadków były bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Powodowa Gmina nie kwestionowała faktu dokonania remontu na ul. (...), zatem w tej sytuacji Sąd przyjął, iż fakt ten został przez powoda przyznany a co za tym idzie zeznania świadków były niecelowe. L. B., A. S., K. B. i D. B. nabyli spadek po S. B. na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 10 lutego 2010 r. a co za tym idzie są jego spadkobiercami. Pozwani nie wskazali sądowi, aby przeprowadzili dział spadku po S. B.. W tej sytuacji po myśli art. 134 wszyscy pozwani odpowiadają solidarnie za dług spadkowy będąc przedmiotem niniejszego postępowania. O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśli art. 98 kpc.

W apelacji od powyższego wyroku, strona pozwana, zaskarżając go w całości zarzuciła mu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 1034 § 1 kc w zw. z art. 922 § 1 i 2 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wszyscy pozwani odpowiadają solidarnie za dług spadkowy będący przedmiotem niniejszego postępowania, podczas gdy udzielona nabywcom lokalu bonifikata jest związana z ich osobą, a więc w konsekwencji obowiązek jej zwrotu nie przechodzi na spadkobierców zmarłego nabywcy;
2. art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwani zbywając lokal przed okresem ustalonym w ustawie wypełnili dyspozycję przedmiotowego przepisu, tworząc po stronie powoda uprawnienie do domagania się zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, podczas gdy obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji nie obciąża spadkobierców pierwotnego nabywcy, którzy to spadkobiercy zbyli lokal przed upływem okresu przewidzianego w ustawie;
3. art. 188 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie o odsetki nie uległo przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia wymagalności, podczas gdy roszczenie to jako świadczenie okresowe przedawnia się w terminie trzech lat (przedawnione są odsetki za okres 19 marca 2010 r. – 30 lipca 2010 r.),

4. art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc oraz art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że datą początkową naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie jest dzień następujący po dniu zbycia lokalu, podczas gdy zwrot udzielonej przez powoda bonifikaty następuje na jego żądanie, a więc pozwani przed otrzymaniem wezwania do jej zwrotu nie byli w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia,

5. art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 5 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem i remontem zwłaszcza wtedy kiedy nabycie innego lokalu bądź domu nastąpiło szybciej niż zbycie lokalu uzyskanego z bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja podlega częściowemu uwzględnieniu. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji nie budziły w przedmiotowej sprawie wątpliwości, jak i strona skarżąca ich nie kwestionowała, stąd też Sąd Okręgowy w pełni je zaakceptował, przyjmując za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Jedynie uzupełniając ustalono oraz przyjęto za bezsporną okoliczność, że S. B.zmarł 2 sierpnia 2007 r., zaś akt poświadczenia dziedziczenia na podstawie, którego spadek na podstawie ustawy odziedziczyli żona oraz dzieci zmarłego, sporządzony został w Kancelarii w Z.przez notariusza J. G.w dniu 10 lutego 2010 r. / rep(...)/. Sąd Okręgowy podzielił też w większości ocenę jurydyczną dokonaną w zaskarżonym orzeczeniu, nie zgadzając się co do kręgu osób zobowiązanych do zwrotu kwoty równej bonifikacie oraz uwzględniając zarzut przedawnienia, co też jest przyczyną częściowego uwzględnienia apelacji. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż na aprobatę zasługuje wskazana przez Sąd Rejonowy konieczność uwzględnienia dwóch reżimów prawnych ze względu na liczne nowelizacje art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami / tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 /. Jak bowiem przyjęto w orzecznictwie, przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 przytoczanej wyżej ustawy / jednakże w brzmieniu określonym w Dz. U. z 2004 r., nr 264, poz. 2603 ze zm. /, ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tejsze ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw / Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 /, tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. / zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, wyd./el. Lex nr 558104 /. Skoro zatem w przedmiotowej sprawie powodowa Gmina zbyła lokal mieszkalny L.i S. B.w dniu 28 września 2006 r., natomiast jego sprzedaż przez pozwaną nastąpiła 18 marca 2010 r., przytoczone wyżej stanowisko również znajduje tu zastosowanie.

Przechodząc natomiast do rozważań zarzutów podniesionych w apelacji, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy podziela pogląd skarżących, co do naruszenia art. 1034 § 1 kc w zw. z art. 922 § 1 i 2 kc oraz art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez nie uwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji, że udzielona nabywcom lokalu bonifikata nie przechodzi na spadkobierców nabywcy. Jak to wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie, nabywcą nieruchomości w rozumieniu art. 68 ust. 2 przytoczanej wyżej ustawy jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego / por. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, wyd./el. Lex nr 364507 jednakże tylko w zakresie definicji nabywcy przed jej zmianą ustawą z dnia 24 sierpnia 2008 r. – Dz. U. nr 173, poz. 1218 /. Zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, nie obciąża spadkobiercy pierwotnego nabywcy, który zbył lokal przed upływem określonej w przepisach karencji. Skoro bowiem spadkodawca nie rozporządził nieruchomości za życia, to jego spadkobiercy nie mogą zostać obciążeni obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, gdyż obowiązek taki w chwili otwarcia spadku nie powstał. Ponadto, sam zwrot bonifikaty, jak i również jej przyznanie, należy oceniać w świetle art. 922 § 2 kc. Zgodnie z jego treścią, nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Stanowisko te zostało przyjęte przez judykaturę, co swój wyraz znalazło w uchwale Sądu Najwyższego, w której to obszernie omówiono kwestię sukcesji uniwersalnej i singularnej, a

pogląd w niej wyrażony Sąd Okręgowy w pełni podziela / zob. uchwałę SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, wyd./el. Lex nr 646672; uchwałę SN z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108, tak też E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyd. Lex 2013 /. Jak bowiem wskazano w tymże orzeczeniu, obowiązek zwrotu bonifikaty ma jedynie charakter potencjalny i jest obowiązkiem odrębnym od konieczności zapłacenia ceny za lokal. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego, w zakresie pojęcia nabywcy w rozumieniu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami mieści się tylko i wyłącznie nabywca pierwotny tj. ten który zawarł umowę ze Skarbem Państwa lub samorządem, a wykładnia rozszerzająca, obejmująca również jego spadkobierców jest wykładnią contra legem, wykraczającą znacznie poza ustawę oraz niezgodną z samą intencją ustawodawcy / zob. uzasadnienie powoływanej uchwały III CZP 102/10 oraz uzasadnienie projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, nr druku V. 1468, w którym to wyraźnie wskazano, iż „(...) obowiązujące przepisy dotyczą jedynie pierwotnych nabywców (...)” /. W świetle powyższych rozważań, w ocenie Sądu Okręgowego, powództwo uzasadnione jest jedynie w zakresie w jakim obejmuje nabywcę L. B., skoro bowiem to ona była stroną umowy z dnia 28 września 2006 roku wraz z zmarłym małżonkiem S. B., natomiast w pozostałej części, tj. co do pozwanych spadkobierców zmarłego A. S., K. B. oraz D. B. winno zostać oddalone.

Również na uwzględnienie zasługiwał trzeci z zarzutów apelacji, a dokładnie nie uwzględnienia przez Sąd Rejonowy – na wniosek zgłoszony przez pozwanych w odpowiedzi na pozew / k. 94 / – przedawnienia roszczenia o odsetki ustawowe. Jakkolwiek samo roszczenie o zwrot bonifikaty przedawnia się po upływie lat 10 / zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 22 listopada 2012 r., I ACa 632/12, wyd./el. Lex nr 1246879; wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2013 r., I ACa 57/13, wyd./el. Lex nr 1372463 /, tak nie sposób uznać, aby ten sam termin stosowany był do żądania zapłaty odsetek. Jak trafnie wskazują skarżący, jest to bowiem świadczenie okresowe, oznaczone rodzajowo i w ramach jednego, tego samego stosunku prawnego, a spełniane jest w określonych odstępach czasu i nie składa się na z góry określoną wartość. Z tego względu prawidłową datą od jakiej naliczane winny być ustawowe odsetki jest dzień 30 lipca 2010 r. Jednak nie sposób zgodzić się z argumentacją pozwanych, iż data wymagalności roszczenia o zwrot udzielonej bonifikaty wraz jej waloryzacją następuje po upływie 14 dni od dnia otrzymania przez pozwanych żądania. Samo roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu przez nabywcę lokalu. Natomiast wymagalność określa data zbycia lokalu w okresie karencji / art. 120 kc /. Jak wskazał Sąd Najwyższy w jednym ze swoich orzeczeń, przyjęcie stanowiska wiążącego mechanizm waloryzacji z momentem faktycznego wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty mogłoby stanowić zachętę do nadużyć ze strony powodowej, która zwlekałaby z żądaniem do końca biegu terminu przedawnienia, tylko po to aby na skutek późniejszej waloryzacji uzyskać większe świadczenie / zob. wyrok SN z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, wyd./el. Lex nr 1102856 oraz orzeczenia przytoczone w wyroku SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, wyd./el. Lex nr 1293949 /. Zatem żądanie strony powodowej odsetek jest jak najbardziej uzasadnione z tym, że jak już wskazywano, w części przedawnione.

Całkowicie chybiony jest natomiast zarzut skarżących, co do naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 5 kc. Zgodnie bowiem z jego treścią, przepisu ust. 2 / tj. konieczności zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji / 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. Strona pozwana upatruje zasadności tego zarzutu w fakcie przeznaczenia uzyskanej kwoty na wykończenie domu, w którym aktualnie mieszkają. Zdaniem Sądu Okręgowego, trzeba podkreślić, że w wskazanym przepisie ustawodawca używa określenia „**nabycie**” innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowej. Wbrew więc stanowisku skarżącej przepisu tego nie można interpretować w ten sposób, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą mogą być przeznaczone na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe, np. związane z modernizacją czy remontem nowo zakupionej nieruchomości, czy też nieruchomości zakupionej jeszcze przed zbyciem lokalu „z bonifikatą”. Zgodnie z definicją podaną w Słowniku języka polskiego słowo „nabyć, nabywać” rozumiane jest przede wszystkim jako „otrzymywać coś na własność płacąc za to”, oznacza więc ono po prostu zakupienie czegoś. Z tych też względów tak szeroka interpretacja,

jaką zaproponowała pozwana, nie znajduje uzasadnienia. Skoro więc pozwana tej przesłanki nie spełniła, orzeczenie Sądu Rejonowego w tym zakresie należało uznać za prawidłowe.

Ponadto, za całkowicie chybione należy przywoływanie w powiązaniu z powyższym art. 5 kc. Zgodnie z jego treścią, nie można ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Pozwana L. B. musiała liczyć się z obowiązkiem zwrotu kwoty równej bonifikaty w przypadku spełnienia odpowiednich warunków prawem przewidzianym. Tym bardziej należy zauważyć, że była ona tego w pełni świadoma, gdyż o takowych ograniczeniach została poinformowana w trakcie rokowań oraz już w momencie podpisywania aktu notarialnego / k. 34; k. 36 verte /. Zdaniem Sądu, środki którego zwrotu dochodziła strona powodowa stanowią własność Gminy, podmiotu który wykonuje zadania publiczne i działa na rzecz mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową. Już więc choćby z tych względów uznanie powództwa, którego celem jest odzyskanie majątku stanowiącego jednak dobro publiczne, nie można uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Nie ulega natomiast wątpliwości, iż pozwana nabywając lokal za kwotę 4.540,80 zł, a następnie sprzedając go ze znacznym zyskiem, tj. za kwotę 130.000 zł, tym samym nie dotrzymując warunku nie sprzedawania we wskazanym przez ustawę czasem sama pozostała w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, co uniemożliwia jej zwalczanie prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty poprzez zarzucanie naruszenia art. 5 kc / tak wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, wyd. Lex nr 1293949, wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, wyd./el. Lex nr 964496 oraz wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 /.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawą do zasądzenia zwrotu bonifikaty od spadkobierców jako osób bliskich zbywcy lokalu nie mógł być również przepis art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 20 marca 2014r / II CSK 367/13, Lex nr 1446445 / wynikający z tegoż przepisu obowiązek zwrotu bonifikaty obciąża osobę bliską która zarówno nabyła, jak i zbyła lokal po dniu 21 października 2007r, czyli po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007r / patrz również: wyrok SN z dnia 12.04.2012r, II CSK 462/11, niepubl., uchwała SN z dnia 27.06.2013r, III CZP 30/13, Biuletyn SN 2013/6/5 /. Skoro więc w przedmiotowej sprawie nabycie nieruchomości przez osoby bliskie nastąpiło w dniu 2 sierpnia 2007r / wtedy bowiem zmarł S. B. i doszło do otwarcia spadku po nim /, przepisu tego zastosować w niniejszej sprawie nie można było.

W świetle powyższych rozważań, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej L. B. 22.955,50 zł, która to kwota stanowi 50% udziału pozwanej w otrzymanej bonifikacie. Należy bowiem pamiętać, że L. B. co do 1/2 części przedmiotowej nieruchomości była jej nabywcą pierwotnym i jako taki podmiot sprzedawała tę część lokalu w dniu 18 marca 2010r J. i T. S., co skutkowało obowiązkiem zwrotu połowy otrzymanej przez nią bonifikaty. Z kolei wobec zgłoszenia zasadnego zarzutu przedawnienia roszczenia o odsetki ustawowe, datę ich naliczania ustalono na dzień 30 lipca 2010r. / art. 386 § 1 kpc /.

Dalej idąca apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu- art. 385 kpc.

Z uwagi na to, że postępowanie przed Sądem I instancji strona powodowa wygrała w połowie, pozwana L. B. miałaby obowiązek zwrócić stronie wygrywającej połowę opłaty sądowej od pozwu, tj. kwotę 1.148 zł. Z kolei postępowanie apelacyjne w połowie zostało wygrane przez strony pozwane, co rodzi obowiązek zwrotu przez stronę powodową połowy opłaty sądowej od apelacji, stanowiącą również kwotę 1.148 zł. Z tych też względów Sąd Okręgowy uznał, iż na podstawie art. 100 kpc koszty procesu za I instancję jak i koszty postępowania apelacyjnego powinny podlegać wzajemnemu zniesieniu.