

Sygnatura akt *IC 2094/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant: Marta Wojarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **Gmina W.**

przeciwko **D. W. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanego D. W. (1) kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

*IC 2094/15*

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanego D. W. (1) kwoty 263.585,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 3 października 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, uwzględniającymi kwotę 7200 zł kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazała, że na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży z 18 września 2009 roku T. M. – poprzedniczka prawna pozwanego D. W. (1) kupiła od powodowej gminy samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ulicy (...). Stosowanie do obowiązującej uchwały Rady Miejskiej W. numer (...) z 27 lutego 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W., zmienionej uchwałą numer (...) Rady Miejskiej W. z 5 października 2006 roku, powód udzielił nabywcy bonifikaty w wysokości 90% ceny lokalu. Wartość lokalu na dzień sprzedaży została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na 289.400,00 zł, stąd wysokość bonifikaty wynosiła 263.354,00 zł. Dnia 14 grudnia 2009 r. przeniosła przysługujące jej prawo własności opisanego wyżej lokalu, na osobę bliską – wnuka D. W. (1). Dnia 15 lutego 2010 roku, a zatem przed upływem pięciu lat, D. W. (1), zbył przedmiotowy lokal na rzecz małżonków J. i Z. B.. W dniu 26 lutego 2010 r. pozwany nabył nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 1.000 m<sup>(2)</sup>, a w dniu 31 października 2011 r. działkę gruntu o powierzchni 481 m<sup>(2)</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Jako podstawę prawną żądania powód podał normę art. 68 ust. 2b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w których przewidziano, 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. W dniu 21 sierpnia 2015 roku Wiceprezydent W., działający w imieniu Prezydenta W., wydał zarządzenie, w którym zobowiązał Zastępcę Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. do wystąpienia wobec pozwanego z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej

nabywcy lokalu mieszkalnego. Pozwany został wezwany do dobrowolnej zapłaty należnej kwoty pismem z 18 lutego 2014 roku, lecz należności tej nie uiścił (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwany D. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, że zbył lokal otrzymany w darowiźnie od T. M., zaś uzyskane środki przeznaczył na dostosowanie nieruchomości przeznaczonej dla siebie i rodziny do celów mieszkaniowych, co realizuje wyjątek przewidziany w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy. Pozwany zakupił materiały budowlane oraz sfinansował wykończenie domu rodzinnego zakupionego dla swojej rodziny. Niezależnie od powyższego, pozwany wskazał, że interpretację powyższego przepisu korzystną dla pozwanego przedstawiła *expressis verbis* sama powódka w piśmie z dnia 7 stycznia 2010 r., sygn akt (...). Wskazał, że w piśmie z dnia 10 grudnia 2009 r. T. M. zadała pytania związane ze zwrotem bonifikaty. Pisała, że planuje przekazać lokal w darowiźnie wnukowi, zaś wnuk ma w planie sprzedaż mieszkania. Natomiast Fundusze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości chciałyby przeznaczyć na zakup działki rolnej z wydanymi warunkami zabudowy, a kwotę która zostanie po zakupie gruntu wydać na postawienie domu na powyższej działce. W odpowiedzi organ wprost wskazał, że rodzaj transakcji, jaką przeprowadzi pozwany skutkuje odstąpieniem od dochodzenia żądania zwrotu kwoty równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu przez Gminę. Wyraził jedynie zastrzeżenie jednoznacznego przeznaczenia działki zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, który to warunek został zresztą spełniony. Pozwany podkreślił, że T. M. wyraziła należyta staranność, skierowała konkretne zapytanie do Urzędu Miasta i uzyskała odpowiedź jednoznacznie potwierdzającą, że Gmina nie będzie żądać zwrotu bonifikaty w razie zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem wymaganych pięciu lat, jeśli środki przeznaczone zostaną na zakup nieruchomości z warunkami zabudowy jednorodzinnej. Pozwany podniósł, że działanie strony powodowej uznać należy za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

W odpowiedzi na to stanowisko strona powodowa w piśmie przygotowawczym podtrzymała żądanie pozwu, przedstawiając argumentację prawną na poparcie swoich twierdzeń (k. 158-159).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Umową z 18 września 2009 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, Gmina W. sprzedała dotychczasowemu najemcy T. M. samodzielny lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 58,48 m<sup>(2)</sup> położony na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji) w budynku wielolokalowym przy ulicy (...) we W. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach wskazanego budynku wielolokalowego, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 1182/10.000 części to jest 11,82 % oraz oddała nabywcy w użytkowanie wieczyste do 17 stycznia 2095 roku odpłatnie część gruntu opisanego w § 1 umowy wynoszącą 1182/10.000 części to jest 11,82 %. Strony zgodnie oświadczyły, że cena wskazanego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych ustalona została w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami na kwotę 289.400 zł. Gmina W. udzieliła T. M. 90 % bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży mieszkania. Cena sprzedaży z uwzględnieniem bonifikaty wynosi 28.940 zł. Kupująca T. M. poinformowana została, że jeżeli nabywca zbędzie przedmiotowy lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem pięciu lat jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji; zwrot następuje na żądanie Gminy W.; zwrotu bonifikaty nie żąda się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość, przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, sprzedaży jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną z w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe; żądanie o zwrotu bonifikaty kierowane jest również do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała lokal na inny cel niż mieszkalny przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

(dowód: okoliczność bezsporna;

umowa sprzedaży i użytkowania wieczystego k. 5-9)

T. M. w piśmie z dnia 10 grudnia 2009 r. skierowanym do Urzędu Miejskiego W. Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości zwróciła się z zapytaniem o udzielenie informacji dotyczącej udzielonej jej bonifikaty. W treści pisma wskazała, że planuje przekazać lokal w darowiznie wnukowi, zaś wnuk ma w planie sprzedaż mieszkania a fundusze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości chciałaby przeznaczyć na zakup działki rolnej z wydanymi warunkami zabudowy i budowę domu na powyższej działce. W piśmie tym T. M. zawarła pytanie: „czy w takim wypadku zostanie mi odebrana bonifikata?”.

W odpowiedzi na wspomniane pismo, zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. w piśmie z dnia 7 stycznia 2010 r. nr (...), przytoczył brzmienie przepisów art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.), a także art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 ze zm.). Następnie w ostatnim akapicie pisma wskazał: „Wobec powyższego w przypadku zbycia lokalu nabytego od Gminy przed upływem lat pięciu i przeznaczenie pozyskanych środków na zakup działki rolnej z warunkami zabudowy – odstąpienie od dochodzenia żądania zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu przez Gminę, będzie zasadne, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy, w sposób jednoznaczny określać będzie przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową”.

(dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2009 r., k. 15,

pismo z dnia 7 stycznia 2010 r., k. 16)

Umową z 14 grudnia 2009 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, T. M. darowała wnukowi D. W. (1) samodzielny lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni użytkowej 58,48 m<sup>2</sup> usytuowany na czwartej kondygnacji budynku położonego we W. przy ulicy (...) wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, bliżej opisanym w § 1 ust. 1 pkt 1 aktu, a D. W. (1) darowiznę tę przyjął.

(dowód: okoliczności bezsporne;

umowa darowizny k. 10-11)

W dniu 15 listopada 2010 r. przed notariuszem G. B., D. W. (2) oraz J. B. i Z. B. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni użytkowej 58,48 m<sup>2</sup> usytuowany na czwartej kondygnacji budynku położonego we W. przy ulicy (...) wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej. Cena sprzedaży została przez strony ustalona na kwotę 305.000 zł (§ 4 umowy).

(dowód: umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 15 listopada 2010 r., Rep. A numer (...), k. 12-14)

W dniu 26 lutego 2010 r. D. W. (1) i A. W. zawarli w formie aktu notarialnego z I. G. i J. G. (1) umowę kupna nieruchomości niezabudowanej składającej się między innymi z działki numer (...) o powierzchni 0,1000 ha, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ś. prowadzi księgę wieczystą numer (...), na mocy której nabyli ją za cenę 139.000 zł. Działka numer (...) powstała w wyniku podziału działki numer (...) i zgodnie z ostateczną decyzją nr (...) o warunkach zabudowy (...) ustalającą warunki zabudowania i zagospodarowania terenu, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego. Na mocy niniejszej umowy sprzedający I. i J. G. (2) ustanowili na nieruchomości składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,2484 ha, na rzecz każdego z właścicieli lub wieczystego użytkownika działki gruntu numer (...), nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie swobodnego wejścia przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) (§ 4 umowy). Pozwany zapłacił cenę ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży samodzielnego lokalu położonego we W. przy ul. (...). Na zakupionej działce D. W. (2) rozpoczął budowę domu. Inwestycję zrealizowano do etapu wykonania fundamentów pod budynek. Dalszą budowę uniemożliwił brak utwardzonej drogi, którą możliwy byłby dojazd pojazdów budowlanych i transportowych na teren

budowy był znacznie utrudniony. Na tym tle pomiędzy sprzedającym a pozwanym powstał konflikt. Z uwagi trudne do przewyższenia trudności i zwiększające się potrzeby mieszkaniowe pozwanego (żona pozwanego była w ciąży z trzecim dzieckiem), małżonkowie podjęli decyzję o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i zakupie domu w innej lokalizacji.

(dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 26 lutego 2010 r., Rep. A numer (...), k. 17-22,
- zeznania świadka J. G. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 28 czerwca 2016 r., 00:01:57-00:08:52, k. 169-170,
- zeznania świadka A. W., e-protokół z rozprawy z dnia 13 września 2016 r., 00:03:24-00:16:38, k. 175-176,
- zeznania pozwanego, e-protokół z rozprawy z dnia 28 października 2016 r., 00:02:35-00:17:42, k. 182-184)

W dniu 31 października 2011 roku D. W. (1) i A. W. zawarli w formie aktu notarialnego z T. T. umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi między innymi działka (...) o powierzchni 0,0481 ha, położonej przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą numer (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej o powierzchni 128,34 m<sup>2</sup>, na mocy której nabyli ją za cenę 460.000 zł. Cała uzyskaną kwotę ze sprzedaży nieruchomości położonej w W. pozwany przeznaczył na nabycie wspomnianej nieruchomości. Była to kwota niewystarczająca. Zmuszony był nadto zaciągać kredyt aby możliwe było także wykończenie domu do stanu umożliwiającego zamieszkanie w nim rodziny z małymi dziećmi.

(Dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 31 października 2011 r., Rep. A numer (...), k. 23-29,
- zeznania pozwanego, e-protokół z rozprawy z dnia 28 października 2016 r., 00:02:35-00:17:42, k. 182-184)

Zarządzeniem z 21 sierpnia 2015 roku Prezydent W. postanowił wystąpić wobec D. W. (1) z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego od ceny nabycia lokalu w związku z jego zbyciem przed upływem pięciu lat od daty nabycia.

(dowód: okoliczność bezsporna;

zarządzenie numer (...) wraz z załącznikiem i uzasadnieniem k. 30-32)

Pismem z 27 sierpnia 2015 roku, doręczonemu pełnomocnikowi pozwanego w dniu 2 września 2015 roku, Gmina W. wezwała D. W. (1) do zapłaty kwoty 263.585,52 zł w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy sprzedaży przez Gminę lokalu. W uzasadnieniu wskazała, że literalna wykładnia art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do jednoznacznego wniosku: niezależnie od celu zbycia lokalu mieszkalnego przez osobą bliską ma ona obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Osoba bliska, która nabyła lokal mieszkalny, nie może go zbyć, ani wykorzystać na inne cele niż mieszkalne przed końcem pięcioletniego terminu, biegnącego od daty pierwotnego nabycia. Wskazał, że literalna wykładnia przepisów wskazuje, że w razie kolejnego zbycia lokalu mieszkalnego powstanie obowiązek zwrotu bonifikaty.

(dowód: okoliczność bezsporna;

wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 33-36)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne sprawy związane z nabyciem przez T. M. lokalu od Gminy W. po udzielonej bonifikacie, jego sprzedaż pozwanemu a następnie sprzedaż tego lokalu przez pozwanego pozostawały poza sporem. Pozostałe okoliczności faktyczne Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których treść, forma i czas powstania nie były przez strony kwestionowane a także na podstawie zeznań świadków J. G. (1) i A. W. oraz przesłuchania pozwanego.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 68 ust. 2 w zw. z ust 2b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 j.t. z późn zm.). Przywołując powołany przepis in extenso, wskazać należy, iż zgodnie z ustępem 1. 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. jako lokal mieszkalny ( pkt 7). W myśl ustępu 2 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 zapisem ustępu 2a przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość 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.

Ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała 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 ( ust. 2 b).

W toku procesu sporną była wykładnia przepisu art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie czy wyliczone enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, mają zastosowanie wyłącznie do pierwotnego nabywcy nieruchomości, czy również do osoby bliskiej, na rzecz której pierwotny nabywca zbył nieruchomość. W orzecznictwie kwestia została zdefiniowana jednoznacznie. W uchwale z 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09, (OSNC z 2010, nr 9, poz. 118), podjętej w stanie prawnym zmienionym ustawą nowelizującą z 24 sierpnia 2007 r., Sąd Najwyższy przyjął, że obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości lokalowej nabytej od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu. W uchwale tej sąd uznał, że zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy sprzedaży, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Najwyższy wskazał jednocześnie, że za takim stanowiskiem przemawia również to, iż powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione od odrębnego zdarzenia – dokonania dalszego zbycia nieruchomości lokalowej przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych lub Skarbu Państwa – i dopiero z tym faktem ustawa wiąże powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty. Świadczenie należne sprzedającemu, tj. „zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”, jest także odrębne od zapłaty preferencyjnej ceny z umowy sprzedaży. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego nie jest potencjalny, warunkowy obowiązek

zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, lecz obowiązek zapłaty, który powstaje i staje się wymagalny od czasu powstania tego stosunku zobowiązaniowego, czyli z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Najwyższy wskazał też, że wiązanie obowiązku zwrotu bonifikaty z umową pierwszego nabycia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego mogło być uzasadnione na gruncie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed dnia 22 października 2007 r., bo wówczas podmiotem zobowiązanym do zwrotu bonifikaty był pierwotny nabywca lokalu, czyli strona umowy sprzedaży. Po zmianach art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzonych w 2007 r. poglądu o umownym pochodzeniu obowiązku zwrotu bonifikaty nie można pogodzić z powstaniem takiego obowiązku w odniesieniu do osób bliskich, które na podstawie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami stają się zobowiązane do zwrotu bonifikaty, a nie były stronami umowy sprzedaży mającej być źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty, wynikającego z ustawy (art. 56 k.c.), a niewyrażonego wprost w czynności prawnej. W uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W rezultacie sąd uznał, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak też Ewa Bończak-Kucharczyk [w:] Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex). Nadto w wyroku z dnia 14 lipca 2010 roku (sygn. akt V CSK 15/10; Lex numer 603306) Sąd Najwyższy wskazał, że przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2 lit. b ustawy), na rzecz których zbyły nieruchomość. Niewątpliwie konstrukcja przepisu art. 68 w zakresie dotyczącym zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest prosta i jednoznaczna, w szczególności w zakresie, w jakim ustawodawca nakazuje stosować przepis ust. 2 odpowiednio do osoby bliskiej a jednocześnie nie wskazuje wprost, że do osoby tej nie ma zastosowania przepis art. 2a, który stanowi zasadę generalną, że w wymienionych w nim przypadkach przepis ust. 2 art. 68 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nie znajduje zastosowania wobec osób bliskich. W rozpoznawanej sprawie w celu uzyskania jednoznacznego stanowiska Gminy W. w tym zakresie, pierwotny nabywca T. M. zwróciła się do gminy z pytaniem, czy w przypadku darowania mieszkania wnukowi, a następnie sprzedaży przez niego tego lokalu i przeznaczenia środków na zakup działki rolnej, dla której wystawiono decyzje o warunkach zabudowy, a więc de facto przeznaczenia środków na cele mieszkalne, powstanie obowiązek zwrotu bonifikaty. Odpowiedź Gminy W. z dnia 07.01.2010 r. należy uznać, za co najmniej wprowadzającą T. M. w błąd. Należy pamiętać, że stanowi ona odpowiedź na ściśle określone pytanie. Tymczasem Gmina W. wskazuje, w jakich okolicznościach ma prawo domagać się zwrotu bonifikaty od pierwotnego nabywcy i jakie okoliczności skutkują wyłączeniem tego obowiązku. Odnośnie podstawowego problemu, jakim jest sprzedaż lokalu przez osobę bliską pierwotnemu nabywcy i przeznaczenie pozyskanych środków na cele mieszkaniowe, strona pozwana przywołuje przepis art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście treści decyzji o warunkach zabudowy, wskazując, że tylko decyzja dopuszczająca wyłącznie zabudowę mieszkaniową stanowi o możliwości uznania przeznaczenia danej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Wobec czego w przypadku zbycia lokalu nabytego od Gminy przed upływem lat pięciu i przeznaczenie pozyskanych środków na zakup działki rolnej z warunkami zabudowy – odstąpienie od dochodzonego żądania zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu przez Gminę, będzie zasadne, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy w sposób jednoznaczny określać będzie przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową. T. M. i pozwany przy tak zredagowanej odpowiedzi nie tylko byłego właściciela lokalu ale także organu administracji samorządowej mogli przyjąć, że przesłanką wyłączenia odpowiedzialności z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy określającej przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową. W takim też przeświadczeniu podjęto niezmiernie ważne zarówno dla T. M. jaki pozwanego decyzje – o darowiznie lokalu a następnie jego sprzedaży przez pozwanego. Pozwany przeznaczył pozyskane ze sprzedaży lokalu środki na zakup nieruchomości i budowę domu jednorodzinnego. Okoliczności niezależne od niego spowodowały, że zmuszony został sprzedać nabytą nieruchomość ( niemożność

kontynuowania budowy z uwagi na brak dostępu dla ciężkiego sprzętu i dowodu materiałów budowlanych). Jednakże pozyskane środki także zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe – zakup domu jednorodzinnego. Niezależnie od tego, pozwany zmuszony był zaciągnąć także kredyt. Okoliczności rozpoznawanej sprawy uzasadniają w ocenie Sądu odmowę udzielenia stronie powodowej ochrony prawa na podstawie art. 5 k.c. Zgodnie z jego treścią nie można ze swego prawa czynić użytku sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zadaniami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta ochrony. W doktrynie prawa cywilnego utrwalone są poglądy, że unormowanie art. 5 k.c. przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. W związku z tym art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Wykonywanie prawa podmiotowego ograniczone jest wskazanymi w art. 5 k.c. względami teleologicznymi (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznymi (zasady współżycia społecznego). Dla zastosowania wskazanego przepisu nie wystarczy tylko niezgodność, ale konieczne jest wystąpienie sprzeczności, a więc danego sposobu wykonywania prawa nie da się zupełnie pogodzić z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w koniecznym stopniu sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając innym uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu i uwzględnić ją w toku wykonywania swoich praw podmiotowych. Inne postępowanie podmiotu nie jest uważane za wykonywanie prawa i takiemu podmiotowi nie tylko nie przysługuje roszczenie o udzielenie mu ochrony, ale ponadto pojawia się element jego odpowiedzialności za ewentualne skutki postępowania niezgodnego z przeznaczeniem prawa. Zastosowanie art. 5 k.c. powoduje, że podmiotowi prawa nie będą przysługiwały roszczenia względem innych osób. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechnie normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości, (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności. Normy moralne pozostają w zasadniczym związku z zasadami współżycia społecznego. Działania strony pozwanej polegające na wprowadzeniu w błąd T. M. jak i samego pozwanego skutkowały podjęciem przez tego osoby niezwykle ważkich decyzji życiowych, w szczególności pod względem finansowym. Jasna i prosta odpowiedź strony pozwanej, dotycząca regulacji art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przedstawiająca stanowisko, jakie prezentuje w toku niniejszego procesu, pozwoliłaby T. M., a w szczególności pozwanemu poszukiwać innego rozwiązania problemu mieszkaniowego, z jakim borykała się rodzina D. W. (1). Trudno przyjąć w świetle zasady doświadczenia życiowego, że mając świadomość obowiązku zwrotu bonifikaty w kwocie kilkuset tysięcy złotych, zdecydowałby się sprzedać lokal mieszkalny, jaki nabył od babci w drodze darowizny. Pamiętać przy tym należy, że kwota pochodząca ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiła jedyne środki finansowe, jakimi dysponował pozwany i które mógł przeznaczyć na cele mieszkaniowe. Domaganie się przez stronę powodową zwrotu bonifikaty w wysokości 263 000 zł w sytuacji, gdy to na skutek udzielenia przez nią błędnej informacji T. M. i pozwany podjęli działania, które ostatecznie skutkowały powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty nie można pogodzić z zasadami współżycia społecznego, takiego jak pewność prawa czy zaufanie do działania, w tym wypadku także organu administracji samorządowej. Należy zwrócić uwagę, że z zasad współżycia społecznego wynika nakaz dla wszystkich stron stosunku prawnego postępowania zgodne z dobrymi obyczajami i ciążący na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego, obowiązek szczególnie starannego działania z uwzględnieniem nierówności stron, tj. z jednej strony organu dysponującego zapleczem urzędniczym i doświadczeniem w zakresie przeprowadzania wskazanych transakcji, a z drugiej strony osobą fizyczną nie posiadającą powyższych walorów. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. II CSK 494/10, w którym stwierdził, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt. I wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając stronę powodową, która przegrała sprawę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego poniesionych przez pozwanego w wysokości 7200 zł (§ 6 pkt 7

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz.U. nr 163, poz. 1348).