

Sygnatura akt XII C 1681/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 lutego 2019 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ziemowit Barański

Protokolant:Paulina Kowalska

po rozpoznaniu 26 lutego 2019 roku we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. K.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej – Gminy W. 226 400, 22 zł (dwieście dwadzieścia sześć tysięcy czterysta złotych i dwadzieścia dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od 13 października 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 22121 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

XII C 1681/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 226 400, 22 zł z ustawowymi odsetkami od 28 września 2017 roku do dnia zapłaty. Podstawę faktyczną żądania pozwu stanowiły następujące twierdzenia co do faktów:

1. Matka pozwanego D. K. nabyła od strony powodowej 29 sierpnia 2017 roku loka mieszkalny nr (...) we W. przy ulicy (...), korzystając jako najemca tego lokalu z bonifikaty, która wyniosła 216 900 zł. W imieniu nabywcy jako pełnomocnik działał pozwany. Po bonifikacie cena sprzedaży wynosiła 24 500 zł.
2. 27 listopada 2007 roku pozwany jako pełnomocnik właścicielki lokalu zawarł w jej imieniu umowę darowizny z sobą samym i podarował przedmiotowy lokal na swą rzecz.
3. 21 kwietnia 2008 roku pozwany sprzedał lokal za 260 000 złotych.
4. Pozwany wezwany do złożenia wyjaśnień i zwrotu bonifikaty powoływał się na przeznaczenie środków ze sprzedaży lokalu na zakup innego mieszkania, co nastąpiło 4 listopada 2009 roku i na co pozwany uzyskał środki z kredytu bankowego mieszkaniowego, a także powoływał się na konflikt z bratem powodujący konieczność zbycia lokalu.
5. Pozwany nie odebrał wezwania do zapłaty, a na przesyłce zawierającej to wezwanie nieprawdziwie podano, iż nie zamieszkuje on pod adresem, gdzie skierowano wezwanie. W rzeczywistości pozwany mieszkał i mieszka w M., gdzie wysłano wezwanie do zapłaty.

Powyższe fakty zdaniem powodowej Gminy uzasadniają orzeczenie na podstawie art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrotu przez pozwanego kwoty równowartej bonifikacie udzielonej D. K., po jej waloryzacji o wskaźnik comiesięcznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wynoszącej 226 400, 22 zł.

21 lutego 2018 roku (k. 102) wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Doręczono go pozwanemu 23 marca 2018 roku. Pozwany w ustawowym terminie – 5 kwietnia 2018 roku wniósł sprzeciw (k. 105 i następne), uzupełniony następnie w trybie art. 130 kpc (k. 115 i następne).

Wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swą rzecz kosztów procesu pozwany przyznał fakt dokonania kolejnych transakcji dotyczących lokalu opisanych w uzasadnieniu pozwu, lecz zarzucił, że żądanie zwrotu bonifikaty stanowi nadużycie prawa i z tej przyczyny powinno zostać oddalone, powołując się na następujące okoliczności:

1. Pozwany podpisując akt notarialny z 29 sierpnia 2017 roku nie został poinformowany o konsekwencjach zbycia lokalu przez osobę bliską nabywcy, na rzecz której ten dokona zbycia i był pewien, że zbywając lokal podarowany mu przez matkę nie będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty. W takim przekonaniu utwierdzali go także urzędnicy miejscy, z którymi konsultował się przed sprzedażą podarowanego mu lokalu.
2. Pogląd prawny, iż obowiązek zwrotu bonifikaty nie będzie odnosił się do bliskiego nabywcy, który pierwotnie nabył od Gminy lokal przed 21 października 2007 roku utrzymywał się przez wiele lat i dlatego pozwany został błędnie pouczony a w konsekwencji działał w usprawiedliwionym błędzie co do prawa. Zdaniem pozwanego nie może on ponosić konsekwencji niskiej jakości legislacji
3. Działania pozwanego miały na celu zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych D. K. – jego matki. Chodziło o to, aby matkę pozwanego odseparować od ludzi, którzy powodowali niebezpieczeństwo dla jej życia i zdrowia, w tym w szczególności brata pozwanego - J. K., oraz osób bezprawnie zajmujących nabyte od Gminy mieszkanie. Cel ten został osiągnięty, bowiem pozwany mimo, że nie miał świadomości konieczności przeznaczenia środków na zakup innego mieszkania, gdyż nie zakładał, że może dotyczyć go obowiązek zwrotu bonifikaty, takiego nabycia ostatecznie dokonał.
4. Stan zdrowia pozwanego jest zły, gdyż cierpi on na depresję, a pogorszył się, gdy pojawiło się zagrożenie zwrotem bonifikaty.
5. Nadużyciem prawa jest też zdaniem pozwanego domaganie się zwrotu bonifikaty po dziesięciu latach od zbycia lokalu.

Pozwany nie kwestionował wysokości bonifikaty ani sposobu jej waloryzacji.

W toku dalszego procesu tak powód, jak pozwany, nie zmienili swych stanowisk i podtrzymywali przedstawiane argumenty.

Sąd ustalił:

D. K. była najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego w zasobach Gminy W. – położonego przy ulicy (...). 29 sierpnia 2007 roku Gmina W. sprzedała jej ten lokal jako przedmiot odrębnej własności, wraz ze związanymi z nim prawami. Cena sprzedaży ustalona została na poziomie 241 000 zł. Jednak kupującej udzielono bonifikaty 90%, cena uwzględniająca bonifikatę wyniosła 24 100 zł powiększone o kwotę 400 zł z tytułu kosztów przygotowania lokalu do sprzedaży). Jako pełnomocnik kupującej zarówno na etapie rokowań poprzedzających sprzedaż, jak też przy akcie notarialnym działał pozwany M. K. (syn D. K.) w oparciu o pełnomocnictwo udzielone mu 12 kwietnia 2007 roku do nabycia przedmiotowego lokalu. Bonifikata udzielona kupującej wyniosła 216 900 zł.

/dowód: umowa sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2007 roku k. 14-17, pełnomocnictwo z 12 kwietnia 2017 roku rep A (...)18 – 19, protokół rokowań z 23 sierpnia 2007 k. 20-22/

W dniu 27 listopada 2007 roku pozwany działając w imieniu własnym jako obdarowany oraz jako pełnomocnik darczyńcy – D. K. zawarł umowę darowizny, na podstawie której nabył własność przedmiotowego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami. Pozwany działał w oparciu o pełnomocnictwo obejmujące umocowanie do dokonania darowizny, także czynności z samym sobą, udzielone odrębnie 12 kwietnia 2007 roku (rep. A (...))

/dowód: umowa darowizny z 27 listopada 2007 roku k. 23-24, pełnomocnictwo z 12 kwietnia 2007 k. 7 w dołączonych aktach I C 190/08 tutejszego Sądu/

W dniu 21 kwietnia 2008 roku M. K. zawarł z małżonkami A. K. i P. K. umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Na jej podstawie sprzedał lokal za 260 000 złotych. Termin płatności określono na 21 lipca 2008 roku.

/dowód: umowa sprzedaży z 21 kwietnia 2008 roku k. 25 – 26/

D. K. w chwili nabycia lokalu przy ulicy (...) nie mieszkała w tym lokalu. Z uwagi na stan zdrowia oraz konflikt z drugim z synów J. K. i członkami jego rodziny, w tym zamieszkującą w lokalu przy ulicy (...) M. P., mieszkała ona u M. K. w domu jednorodzinnym w M., w którym pozwany wówczas mieszkał i obecnie nadal mieszka. Od 18 lutego 2008 roku D. K. przebywała w Ośrodku (...) w O., od czerwca 2008 roku jej stan był ciężki i kontakt z nią był wyłącznie wzrokowy. Umieszczenie matki w tym ośrodku zorganizował pozwany i on także zajmował się bieżącymi kontaktami z ośrodkiem oraz pomocą w opiece nad matką. D. K. przebywała w tym ośrodku do śmierci. Zmarła ona w O. (...) roku.

/dowód: przesłuchanie pozwanego – rozprawa 26 lutego 2019 k. 187-189; pismo Ośrodka (...) w O. na karcie 37 akt I C 190/08 tutejszego Sądu, odpis aktu zgonu D. K. na k. 111 akt I C 190/08 tutejszego Sądu./

P. K., któremu pozwany sprzedał mieszkanie, to znajomy pozwanego. Sprzedaż na jego rzecz miała na celu doprowadzenie do opuszczenia mieszkania przez osoby zajmujące go bez tytułu prawnego. Miał on następnie sprzedać lokal i rozliczyć się z pozwanym ze środków uzyskanych ze sprzedaży. Faktycznie sprzedał ten lokal i w terminie umownym zapłacił pozwanemu cenę sprzedaży. Pozwany poddał lokal po jego nabyciu remontowi z własnych środków.

/dowód: przesłuchanie pozwanego k. 187 - 189/

Pozwany 4 listopada 2009 roku kupił lokal mieszkalny przy ulicy (...) od spółki (...) sp. z o.o (...) ska oraz samodzielny lokal użytkowy – garaż jednostanowiskowy. Cena lokalu mieszkalnego wyniosła 262 520, 22 zł, a cena garażu 122 zł. Pozwany zawarł wcześniej – 27 czerwca 2008 roku ze spółką (...) sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży tego lokalu, w wykonaniu której została zawarta umowa sprzedaży z 4 listopada 2009. Na zakup lokalu tego pozwany zaciągnął kredyt mieszkaniowy w oparciu o umowę z 25 września 2008 roku, wierzytelność o spłatę którego została zabezpieczona wpisem hipoteki w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej dla tego lokalu. Lokal mieszkalny przy ulicy (...) pozwany sprzedał za 240 000 zł w dniu 28 kwietnia 2014 roku (umowa sprzedaży nie dotyczyła garażu). Pozwany zapłacił za lokal przy ulicy (...) 26 217, 93 zł w dniu 27 czerwca 2008 roku, a pozostałą część oraz cenę za garaż 13 października 2008 roku.

/dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z 4.11.2009 roku k. 30-42; wydruk treści wpisów w KW (...) k. 43-54, umowa sprzedaży z 28 kwietnia 2014 k. 55-58, faktury VAT z 30 czerwca 2008 i 13 października 2008 k. 158 - 159/

W pismach kierowanych w 2017 roku do strony powodowej w związku z postępowaniem zmierzającym do wyjaśnienia okoliczności zbycia lokalu, pozwany powoływał się na okoliczności nabycia i zbycia lokalu przy ulicy (...) tożsame z powoływanymi obecnie w procesie wskazując na nieświadomość obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku jej zbycia, a także na nabycie za środki ze sprzedaży mieszkania innego lokalu przy ulicy (...) oraz na konflikt rodzinny skutkujący zagrożeniem dla życia matki. Wskazywał także na konieczność ponoszenia kosztów związanych z remontem mieszkania przy ulicy (...) wynoszących około 25 000 złotych, a także kosztów zastępstwa procesowego

własnego i matki w procesie dotyczącym nieważności umowy darowizny. Podnosił też, że to on zapłacił za wykup mieszkania. Wskazywał też na poniesienie kosztów związanych z wykończeniem mieszkania przy ulicy (...). W pismach tych pozwany posługiwał się adresem przy ulicy (...) w M..

/dowód: pisma pozwanego złożone stronie powodowej 20 stycznia, 20 lutego, 27 marca 2017 roku k. 59-67/

Pismem z dnia 22 sierpnia 2017 roku powodowa Gmina wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 30 dni kwoty 226 400, 22 zł z tytułu zwrotu bonifikaty zwaloryzowanej o comiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Pismo wysłane na adres przy ulicy (...) w M. zwrócono 12 września 2017 roku po jego awizowaniu w dniach 28 sierpnia i 5 września 2017 roku, a na kopercie znalazła się adnotacja podpisana przez J. P., że pozwany pod tym adresem nie mieszka i wymeldował się w czerwcu 2017 roku

/dowód: pismo powoda z 22 sierpnia 2017 roku k. 68 i kopia zwróconej przesyłki k. 69/

3 marca 2008 roku J. K. – brat pozwanego wytoczył przeciwko niemu oraz D. K. powództwo o ustalenie, że umowa darowizny pomiędzy nimi, przedmiotem której był lokal mieszkalny przy ulicy (...) we W., jest nieważna. Powoływał się on na stan zdrowia darczyńcy i wynikającą z powyższego wadę oświadczenia woli, o jakiej mowa w art. 82 k.c. Postępowanie w sprawie zostało umorzone postanowieniem z dnia 27 listopada 2013 roku z powodu upływu lat pięciu od daty zawieszenia z powodu śmierci pozwanej D. K..

/dowód: pozew k.2-3 , pismo uzupełniające pozew k. 26, postanowienie o umorzeniu postępowania k. 134- -135 – wszystkie dokumenty w aktach I C 190/o8 tut. Sądu/

Pozwany od 2016 roku leczy się z powodu powracających zaburzeń depresyjnych.

/dowód: zaświadczenie lekarskie k. 184/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niemal w całości (z wyłączeniem roszczenia odsetkowego w niewielkim zakresie) uzasadnione.

Nie zachodzą bowiem podstawy do uznania, że powodowa Gmina nadużywa prawa nawet, jeśli wszystkie twierdzenia pozwanego co do faktów podniesione w ramach jego obrony w procesie miałyby być uznane za prawdziwe.

Bez wątplenia spełnione zostały przesłanki do żądania zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty, której powodowa Gmina ze środków publicznych udzieliła matce pozwanego w wysokości 216 900 zł na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (publ. tekstu jednolitego obecnie Dz.U. z 2018 poz 2204, ze zm.) oraz uchwały rady Miejskiej W. z 5 października 2006 roku w sprawie zmiany uchwały rady Miejskiej W. z 27 lutego 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy W. (akt prawa miejscowego opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 228/2006 poz. 3301).

Pozwany nie kwestionował faktu udzielenia bonifikaty; nie podważał także jej wysokości i nie kwestionował podstaw do jej waloryzacji (wobec braku sporu w tym zakresie kwestia okresu, za jaki zwaloryzowano przedmiotowa bonifikatę jest drugorzędna, jest jednak jasne, że waloryzacja owa nie dotyczyła całego okresu do dnia wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty, lecz jedynie bardzo krótkiego okresu do dnia powstania obowiązku zwrotu bonifikaty – waloryzacja obejmuje łącznie 4,38% pierwotnie udzielonej bonifikaty, co odpowiada wskaźnikom wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za okres od września 2007 do kwietnia 2008).

Pozwany nie zakwestionował też faktu dokonania kolejnych transakcji związanych z lokalem. W szczególności nie podważał, że nabył lokal na podstawie umowy darowizny i że następnie go zbył.

Nie może ulegać wątpliwości, iż w takim stanie faktycznym ziściły się przesłanki, o których mowa w art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty nie zrodziło samo w sobie zbycie nieruchomości przez matkę pozwanego na jego rzecz z uwagi na okoliczność, że w rozumieniu art. 68 ust. 2 a pkt 1 tej ustawy był on osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy. Nie chodzi tu zatem o obowiązek pierwotnego nabywcy niejako „przenoszony” na osobę mu bliską, a wynikający z umowy sprzedaży. W tym kontekście nie ma zatem w żadnej mierze mowy o przełamaniu zasady nieretroakcji prawa i zastosowaniu do umowy zawartej 29 sierpnia 2007 roku przepisów, które później weszły w życie.

Obowiązek ten powstał w sytuacji, gdy pozwany zbył przedmiotowy lokal, a zatem w dniu 21 kwietnia 2008 roku. Jest to obowiązek wynikający nie z umowy między matką pozwanego a powodem, lecz obowiązek ustawowy – własny obowiązek pozwanego.

Za jednoznacznie przesądzone w judykaturze uznać należy, iż obowiązek zwrotu bonifikaty odnosi się zarówno do osoby bliskiej pierwotnemu nabywcy, gdy pierwotne zbycie przez podmiot udzielający bonifikaty miało miejsce po dniu wejścia w życie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami (czyli po 21 października 2007), jak i takiej, która lokal ów zbyła w okresie 5 lat wymienionym w powołanych przepisach, choć nabycie pierwotne nastąpiło przed wejściem w życie art. 68 ust. 2 b, o ile zbycie przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej oraz zbycie przez tę osobę miały miejsce już po tej dacie. Rozstrzygające znaczenie ma zatem data nabycia lokalu przez osobę bliską, nie zaś zbycia go przez gminę na rzecz pierwotnego nabywcy.

Wbrew wyrażanym przez pozwanego ocenom nie sposób uznać, aby w judykaturze miały istnieć zasadnicze wątpliwości powodujące, że dopiero w roku 2014 doszło do wykrystalizowania się stanowiska jednoznacznie potwierdzającego taką wykładnię art. 68 ust. 2 b i regulacji intertemporalnej mającej zastosowanie do tego przepisu (czy raczej skutków jej braku).

Wykładnia, że obowiązek z art. 68 ust. 2 b obciąża nabywcę z mocy ustawy, a nie z mocy umowy pierwotnej, prezentowana była na przykład w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 23 lutego 2012 roku, sygn. I ACa 91/12, wydanym na tle stanu faktycznego, w którym nabycie pierwotne od gminy nastąpiło 9 października 2006 roku (publ. LEGALIS 738874), Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 maja 2011 roku I ACa 319/11 (publ. LEGALIS 370215) wydanym też na tle nabycia pierwotnego w roku 2006 (przy czym w tym orzeczeniu przyjęto nawet założenie, że do zwrotu zobowiązana jest też osoba bliska która nabyła lokal przed wejściem w życie ustawy nowelizującej wprowadzającej art. 68 ust. 2b).

Zapadające wcześniej na tle interpretacji tego przepisu orzeczenia Sadu Najwyższego nie odnosiły się wprost do kwestii daty zbycia pierwotnego, lecz pogląd prawny, iż źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty jest wprost przepis ustawowy, nie zaś umowa i że w przypadku kolejnego nabywcy będącego osobą bliską jest to jej własny odrębnie powstały obowiązek, a nie obowiązek nabywcy pierwotnego, który przeszedł na kolejnego nabywcę (który uzasadnia stosowanie nowych przepisów z uwzględnieniem daty nabycia przez osobę bliską, nie pierwotnego nabywcę), wyrażono już w uzasadnieniach orzeczeń Sądu Najwyższego odnoszących się do innych zagadnień prawnych związanych z bonifikatami wydanych w roku 2010 (por. np. wyrok z 14 lipca 2010 VCSK15/10, Biuletyn SN 2010 nr 9, uchwała z dnia z dnia 24 lutego 2010 r.; III CZP 131/09, OSNC 2010 nr 9 poz. 118, postanowienie z 9 listopada 2010, II CSK 334/10, LEGALIS 496827). Tezę tę oczywiście wprost potwierdzają orzeczenia z późniejszego okresu (vide np. wyrok SN IV CSK 746/14 z dnia 19 listopada 2015 roku, czy też wyrok II CSK 367/13 z dnia 20 marca 2014 roku).

Oczywiście niesłuszna jest argumentacja, że jakiegokolwiek znaczenie miałyby mieć pouczenie, którego pozwanemu udzielono (a ściślej udzielono go matce pozwanego za pośrednictwem pozwanego jako jej pełnomocnika) przy zawarciu umowy sprzedaży 29 sierpnia 2007 roku. Po pierwsze, przepis art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami wówczas nie obowiązywał. Po wtóre, żaden przepis nie nakładał na powódkę obowiązku udzielania nabywcom pouczeń związanych z ich obowiązkami dotyczącymi zwrotu bonifikaty. Po trzecie, pozwany w ogóle nie był

adresatem tego pouczenia, a obowiązek obciążający go obecnie jest jego własnym obowiązkiem. Nie jest to obowiązek „przyjęty” od darczyńcy.

Trudno racjonalnie oceniając przyjąć, że reprezentant Gminy miał z jakichś przyczyn obowiązek antycypować zamiary kontrahentki i jej pełnomocnika związane z przyszłą darowizną i uprzedzić ich o tym, że właśnie uchwalono i ogłoszono w Dzienniku Ustaw nieobowiązujące jeszcze przepisy, które wkrótce rozszerzą obowiązek zwrotu bonifikaty na osoby bliskie nabywcy.

Oczywiście niesłuszna jest też argumentacja dalej idąca zmierzająca do wykazania, iż skutkiem mylnej informacji udzielonej przez bliżej nieokreśloną osobę urzędnika miejskiego, pozwany miał uzyskać pewność, że powodowa Gmina nie będzie od niego dochodziła zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia lokalu już podarowanego mu przez matkę. Twierdzenia pozwanego są tu zresztą niekonkretne.

Odwołanie się przez pozwanego do powszechnej jego zdaniem praktyki polegającej na tym, że zdaniem pozwanego osoba zamierzająca dokonać jakiejś czynności, z którą to czynnością jakiś związek może mieć Gmina, udaje się do urzędu gminy celem uzyskania ustnej informacji w sprawie praktyki stosowanej w tym zakresie, nie może być skuteczne.

Nawet jeśli taka praktyka może się zdarzać (niski poziom kultury prawnej części naszego społeczeństwa powoduje, że niejednokrotnie poszukuje się informacji w kwestiach prawnych doniosłych dla poszukującego w sposób zupełnie nieadekwatny, np. w dowolnie wybranych instytucjach), to nie jest to niczym usprawiedliwione. Pozwany nie występował drogą oficjalną do uprawnionego do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy organu celem uzyskania potwierdzenia, iż zwrot równowartości bonifikaty nie będzie od niego dochodzony. Gdyby uzyskał tego rodzaju zapewnienie prezydenta miasta albo osoby przezeń upoważnionej, rzecz przedstawiałaby się zupełnie inaczej.

Możliwe zatem, że pozwany faktycznie czynił jakieś nieoficjalne rozeznanie w kwestii praktyki stosowania przepisów, które dopiero weszły w życie i rozmawiał z jakimś urzędnikiem miejskim, który udzielił mu jakichś w tej materii informacji. Enigmatyczne w tym zakresie twierdzenia pozwanego nie mają jednak znaczenia – nie poddają się one weryfikacji w kontekście tego, kto miał takiej informacji udzielić i czy osoba taka w jakikolwiek sposób mogłaby być uznana za kompetentną do jej udzielenia.

Pozwany zaś wywodzi z tego bliżej niesprecyzowanego faktu swoiste zapewnienie, że w razie dokonania czynności zbycia lokalu powodowa Gmina nie będzie dochodzić od niego zwrotu bonifikaty. Nie sposób zaś na pewno uznać, by jakikolwiek urzędnik miejski mógł być uprawniony do składania tego rodzaju ustnego zapewnienia czy przedstawiania nieoficjalnie interpretacji przepisów ustawy w sposób mający rodzić na przyszłość skutki w sferze uprawnień majątkowych Gminy W.. Nie sposób zatem także ocenić, by udzielenie tego rodzaju nieoficjalnej informacji miało rodzić konsekwencje w postaci uznania obecnie żądania zwrotu bonifikaty za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy też społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania jej zwrotu.

Pozwany powołuje się w tej materii także na interpretacje przepisów przedstawiane w prasie czy też w publikacjach internetowych. Przedstawione przez pozwanego wydruki tego rodzaju treści są także pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jeden z nich relacjonujący treść uzasadnienia orzeczenia w sprawie V CSK 15/10 wadliwie przedstawia tę treść sugerując, iż orzeczenie to odnosi się globalnie do lokali sprzedanych przez gminy od 22 października 2017. Lektura tego uzasadnienia do takich wniosków podstawy po pierwsze nie daje, po wtóre zaś wydruk artykułu dowodzi tylko, że w 2011 roku jego autor w określony sposób interpretował przepis art. 68 ust. 2 b i wydane na jego tle orzeczenie. To samo odnosi się do innych wydruków przedstawionych przez pozwanego. Żaden z nich nie dotyczy interpretacji istniejących przed dniem 21 kwietnia 2008 roku.

Co więcej, oczywiście do stanu faktycznego i prawnego dotyczącego pozwanego nie odnosi się wcale także uchwała Sadu Najwyższego III CZP 130/07 z 11 kwietnia 2008 roku, analizowana w jednym z przedstawionych przez pozwanego artykułów, też późniejszym niż data nabycia i zbycia przez niego lokalu; ta bowiem dotyczy stanu prawnego sprzed nowelizacji wprowadzającej art. 68 ust. 2b i odpowiada wyłącznie na pytanie, czy w tym stanie prawnym osobę

kolejnego nabywcy można było obciążyć obowiązkiem zwrotu bonifikaty. W żadnej mierze zaś nie odnosi się to zaś do stanu prawnego wprowadzonego nowelizacją obowiązującego od 22 października 2007, gdyż nie tego dotyczyło przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne.

Teza zatem, iż na obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty przez pozwanego miałby negatywnie rzutować stan powszechnej dostępności w dacie zbywania przez niego lokalu wyłącznie interpretacji prawnych wykluczających możliwość żądania od niego zwrotu bonifikaty nie daje się obronić. W dacie, gdy pozwany zbywał lokal, czyli w kwietniu 2008 roku, w istocie pół roku po wejściu w życie art. 68 ust. 2b z pewnością istnienie tego rodzaju interpretacji – powszechnie dostępnych, jak utrzymuje pozwany, przynajmniej potwierdzonych judykaturą, jest wykluczone, choćby z uwagi na okoliczność, że liczba stanów faktycznych w których obdarowani po 21 października 2007 roku zbyli już lokale i zażądano od nich zwrotu bonifikaty oraz zapadły w tej materii prawomocne orzeczenia sądowe nie mogła być duża, jeśli w ogóle takie orzeczenia były. Pozwany powołuje się na odnalezione przez siebie prasowe i internetowe interpretacje z okresu późniejszego, niż zbycie przez niego lokalu. Nie mogły one wpływać na dokonywane przez niego oceny prawne.

Przede wszystkim jednak trzeba stwierdzić, że wadliwa jest sama konstrukcja założona przez pozwanego.

Otóż polski system prawny nie jest systemem common law, systemem precedensu. Pozwany przyjmuje założenie, że skoro jego zdaniem dopiero w 2014 roku (co jak wyżej wskazano nie odpowiada stanowi rzeczywistości) zapadły orzeczenia Sądu Najwyższego w określony sposób interpretujące przepis istotny dla rozstrzygnięcia w sprawie, to jego działania są usprawiedliwione, działał bowiem w oparciu o odmienną interpretację niejasnej jego zdaniem regulacji prawnej. Nawet w systemie common law stosowanie przepisów prawa pozytywnego nie jest warunkowane istnieniem w tej materii precedensowych orzeczeń sądowych, choć mają one dalece większe znaczenie w procesie orzekania przez kolejno rozpoznające tę samą materię sądy.

Uznanie za zasadną argumentacji pozwanego byłoby *contra legem*.

Oznaczałoby to bowiem, że w zasadzie żaden przepis ustawy nie mógłby być skutecznie zastosowany, albo raczej, że zobowiązany do określonego zachowania się mógłby się od swego obowiązku skutecznie uchylić z powołaniem na art. 5 k.c. z uwagi na niezajomość albo odmienną interpretację przepisu dotąd niezinterpretowanego jego zdaniem w sposób wystarczająco przekonujący w orzecznictwie sądów powszechnych czy też Sądu Najwyższego.

Akceptacja tego rodzaju rozumowania prowadziłaby w prostej linii do anarchii, o nieuzasadnionym zróżnicowaniu położenia prawnego osób w takiej samej sytuacji znajdujących się już nie wspominając. W polskim systemie prawnym stosowanie przepisów prawa materialnego nie jest uzależnione od tego, czy interpretacja przepisu jest sporna, jak bardzo jest sporna i czy w kwestii jego zastosowania wypowiadał się już jakkolwiek sąd w prawomocnym czy nieprawomocnym orzeczeniu względnie Sąd Najwyższy. Pozwany zaś wywodzi, że sprzeczne z zasadami słuszności jest obciążenie go obowiązkiem zwrotu bonifikaty, bo bliżej nieokreślone powszechnie dostępne interpretacje wspierały jego założenia i nie było orzeczeń Sądów rozstrzygających problem.

Oznaczałoby to możliwość stosowania – w realiach niniejszej sprawy art. 68 ust. 2 b – dopiero w sytuacji, w której niewątpliwie mogąca się zarysować wątpliwość interpretacyjna dotycząca stosowania go do lokali pierwotnie nabytych przed jego wejściem w życie, została przesądzona w jakiś sposób przez Sąd Najwyższy i co więcej orzeczenie to zostało upublicznione w sposób umożliwiający zapoznanie się z nim przez osoby w podobnym położeniu.

Idąc w ślad za rozumowaniem prezentowanym przez pozwanego, to skrajnie niesprawiedliwe byłoby położenie pierwszej z osób, w sprawie której zapadło prawomocne rozstrzygnięcie w podobnym sporze. Rozstrzygnięcie to wszak przesądzać miałyby o konieczności stosowania prawa w określony sposób do kolejnych osób, ale dopiero takich, które wiedzą o takiej interpretacji prawa i takim sposobie jego stosowania, przy jednoczesnej możliwości odmowy jego stosowania w stosunku do osób, które odmiennie interpretowały przepisy. Tymczasem w stosunku do osoby, w której indywidualnej sprawie zapadło określone rozstrzygnięcie, przepisy zastosowano by w konkretnej sprawie w sposób

mający kształtować wykładnię dopiero na przyszłość. Różnicowałyby taki model stosowania prawa położenie prawne osób znajdujących się w analogicznej sytuacji.

W polskim systemie prawnym katalog źródeł prawa jest zamknięty i wynika z art. 87 Konstytucji RP. Z art. 87 ust. 1 Konstytucji RP wynika, iż źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Natomiast art. 87 ust. 2 Konstytucji RP katalog ten uzupełnia o obowiązujące lokalnie akty prawa miejscowego. Stosownie do art. 88 ust. 1 Konstytucji RP warunkiem wejścia w życie ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego jest ich ogłoszenie. Uchwały i wyroki Sądu Najwyższego oraz wyroki sądów powszechnych źródłem prawa nie są.

Innych warunków wejścia w życie przepisów prawa powszechnie obowiązującego i ich stosowania nie ma. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, by warunkami takimi miały być wystarczający stopień jednoznaczności przepisów czy poddanie ich wykładni przez sąd powszechny określonego szczebla względnie Sąd Najwyższy.

Aprobata dla tez pozwanego oznaczałaby konieczność faktycznej czasowej eliminacji – na przestrzeni funkcjonowania systemu prawa w Polsce – na przykład znakomitej większości przepisów kodeksu cywilnego, które w kontekstach rozmaitych stanów faktycznych były swego czasu wykładane przez Sąd Najwyższy jako budzące wątpliwości.

Należy przeciwstawić jej jednak krótką konkluzję, że niezajomość prawa szkodzi, a zatem wadliwa interpretacja przepisów prawa materialnego, również niejednoznacznych, obciąża w tym wypadku pozwanego.

Wypada jeszcze w tym miejscu wskazać, że w na tle art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zapadły między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku w sprawie II CSK 763/14 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2016 roku II CSK 93/16, odnoszące się (przez pryzmat problemu pouczenia o treści tego przepisu) do zagadnienia świadomości prawnej nabywającego lokal z bonifikatą. Jednoznacznie w uzasadnieniach tych orzeczeń wskazano, iż kontrahent w stosunku cywilnoprawnym winien we własnym zakresie w swym interesie zapoznać się z regulacją prawną odnoszącą się do skutków prawnych dokonywanej czynności, z czego wynika brak obowiązku formułowania jakichkolwiek pouczeń adresowanych do kontrahenta przez drugą stronę tego rodzaju czynności prawnej. Jest to interpretacja prawidłowa, Sąd w niniejszej sprawie ją podziela. Ostatnie z powołanych orzeczeń odnosi się do podobnego stanu faktycznego, jak stan sprawy niniejszej. W sprawie tej bowiem także powoływano się na niesprecyzowane informacje udzielane przez pracowników organów gminy zmierzające do uzyskania przeświadczenia o braku obowiązku zwrotu bonifikaty.

Wypada w tym miejscu zacytować fragmenty uzasadnienia tegoż wyroku, z którymi Sąd w składzie sprawę rozpoznającym zgadza się w pełni.

Otóż po pierwsze, „Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 KC musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących (...). Udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego uzyskiwany kosztem środków publicznych, stawiający go w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co nakazuje ścisłą wykładnię przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju”.

Po wtóre zaś wskazuje Sąd Najwyższy, iż „Chybione jest także odwoływanie się do rzekomej informacji anonimowego pracownika Urzędu Gminy o „nie dochodzeniu zwrotu” w wypadku, gdy kwota uzyskana z odsprzedaży zostanie przeznaczona na cele mieszkaniowe. Oczywiście jest, że decyzja taka musiałaby być podjęta przez właściwy organ w odpowiednim trybie”.

Z całą pewnością w niniejszej sprawie nie stanowi podstawy do odmowy udzielenia ochrony prawnej powodowej Gminie, która udzieliła przewidzianej w ustawie i akcie prawa miejscowego pomocy ze środków publicznych mylna

interpretacja regulacji prawnej odnoszącej się do skutków czynności prawnych dokonywanych przez pozwanego, choćby nawet poparta sugestią niesprecyzowanego pracownika urzędu gminy i prezentowana (w późniejszym okresie) także w środkach masowego przekazu.

Dodać też należy, iż pozwany uważa za prowadzące do odmowy udzielenia powodowej Gminie ochrony prawnej niejednoznaczne sformułowanie przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Godzi się wszak zauważyć, że niejednoznaczność regulacji prawnej, o ile nawet uznawać, że ma miejsce, nie stanowiącej aktu prawa miejscowego wprowadzonego przez powodową Gminę, w równej mierze odnosi się do pozwanego, jak do powódki. Nawet jeśli by w jakimś zakresie podzielić pogląd, że wątpliwości interpretacyjne dotyczące dopuszczalności zastosowania art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami w stanie faktycznym, jaki mamy w niniejszej sprawie, są konsekwencją nieprecyzyjnej i przez to wadliwej legislacji, w szczególności zaniechania szczegółowej regulacji międzyczasowej, to powodowa Gmina z konstrukcją tej regulacji prawnej dokładnie tak samo jak pozwany nie ma nic wspólnego. Nie ma zaś żadnego przekonującego argumentu, że konsekwencje nieprecyzyjnej legislacji miałyby zostać przerzucone w całości na wspólnotę samorządową, a nie obciążać jej kontrahenta. Majątek gminy jest majątkiem publicznym, a w sensie społeczno – ekonomicznym jest majątkiem wszystkich członków wspólnoty samorządowej. Gmina nie jest abstrakcyjnym podmiotem, bytem fikcyjnym, lecz zbiorowością mieszkańców. Nie ma powodów, by jednostronnie tylko ich obarczać skutkiem nieprecyzyjnego tworzenia prawa przez organy państwa.

Nie sposób odnaleźć racjonalnego uzasadnienia tezy, że nieprecyzyjne formułowanie przepisów przez ustawodawcę, gdyby nawet tak było, miało prowadzić do uszczuplenia tegoż majątku publicznego z jednoczesnym przysporzeniem dla kontrahenta gminy nie będącego na dodatek nawet członkiem tejże wspólnoty samorządowej. Pozwany tak w przeszłości, jak obecnie jest mieszkańcem miejscowości M. w Gminie D.; nawet jeśli w aktach notarialnych z 27.11.2007 i 21.04.2008 powoływał się na zamieszkiwanie w przedmiotowym w sprawie lokalu przy ulicy (...), to oczywistym jest, że tam nie mieszkał, co wynika choćby z jego zeznań w niniejszej sprawie.

Również teza, popierana przez pozwanego za pomocą udzielonej osobie trzeciej odpowiedzi w przedmiocie informacji publicznej, że powodowa Gmina dopiero w 2013 roku zaczęła żądać od osób bliskich którzy nabyli lokale pierwotnie zbyte z bonifikatą po 21 października 2007 roku, a z kolei w 2014 od takich, którzy nabyli lokale pierwotnie zbyte przez gminę przed tą datą, niczego w tej ocenie nie zmienia. Otóż brak potwierdzenia w orzecznictwie sądowym określonego sposobu interpretacji normy prawa wprowadzającej obowiązek zapłaty jakiejś należności nie rzutuje na obowiązek dłużnika niewątpliwie nie uchyla tego obowiązku. Pozwany zapomina natomiast, że z punktu widzenia wierzyciela mamy do czynienia z uprawnieniem, a nie obowiązkiem dochodzenia należności. Nawet przy uwzględnieniu, że rzecz dotyczy podmiotu, którego mienie jest mieniem publicznym, w żadnej mierze nie sposób czynić powodowej Gminie zarzutu ze swoistej ostrożności w dochodzeniu swych uprawnień. Wierzyciel nieświadomy swych uprawnień, przeświadczony, że takie uprawnienia mu nie przysługują, czy mający wątpliwości co do ich przysługiwania, uprawnień tych z opisanych przyczyn nie traci. Realizacja uprawnień wierzyciela zależy od jego decyzji, a wątpliwości co do ich przysługiwania mogą przynieść negatywne konsekwencje w postaci skutecznego uchylenia się od zaspokojenia roszczenia przedawnionego przez dłużnika, jeśli trwają zbyt długo. Nie prowadzą jednak same w sobie do ich utraty.

Dalej odnieść się należy także do tezy o konieczności zbycia przedmiotowego lokalu w kontekście ochrony uprawnień matki pozwanego czy wręcz ochrony jej życia i zdrowia, także mających uzasadniać odmowę uwzględnienia żądania pozwu z powołaniem się na art. 5 k.c.

W świetle przedstawionego materiału dowodowego można uznać za dowiedzione, że pozwany i jego matka byli w poważnym konflikcie z bratem pozwanego i zajmującą wspólnie z matką pozwanego do kwietnia 2017 roku osobą trzecią. Kwestia oceny, na ile konflikt ten był poważny i stanowić mógł zagrożenie dla matki pozwanego jest bez znaczenia. Obecnie dalsze w tym zakresie ustalenia są bezprzedmiotowe. Z tej też przyczyny, uznając sytuację konfliktu rodzinnego za wykazaną zgodnie z twierdzeniami pozwanego oddalono wniosek o dowód z zeznań św. K..

Również bowiem twierdzenia pozwanego co do okoliczności i przebiegu tego konfliktu odzwierciedlone w istocie w całości w ustaleniach Sądu nie prowadzą do wniosku, by żądanie zwrotu bonifikaty z uwagi na specyficzną sytuację rodzinną pozwanego w okresie dokonywania kolejnych transakcji lokalem miało obecnie być ocenione w kontekście art. 5 k.c.

Nie oznacza to podzielenia przez Sąd prezentowanej przez pozwanego oceny dalszych działań pozwanego w kontekście ochrony interesów i praw matki i konsekwencji tego dla obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty.

Sam pozwany wskazuje jednoznacznie w swych zeznaniach i ma to potwierdzenie w innych opisanych wyżej dowodach, że od momentu nabycia lokalu matka pozwanego nigdy w nim nie mieszkała. Zupełnie nielogiczne są dalsze twierdzenia pozwanego, że celem ochrony uprawnień swej matki pozwany dokonał w jej imieniu darowizny lokalu na swą rzecz, nie zastrzegając na jej rzecz żadnych uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, w którym zresztą nie mieszkała, czyli w istocie doprowadził do sytuacji utraty przez matkę uprawnień do zamieszkiwania w nim. Następnie w tym samym celu sprzedał ów lokal znajomemu, który miał usunąć z niego bezprawnie zajmującą lokal osobę, sprzedać i rozliczyć się z pozwanym.

W konstrukcji tej brak jest elementów zmierzających do ochrony uprawnień matki pozwanego. Darowizna zaś lokalu na rzecz pozwanego była z góry założona, w tej samej bowiem dacie, co pełnomocnictwa do nabycia w jej imieniu lokalu, czyli 12 kwietnia 2017 roku D. K. udzieliła także pozwanemu pełnomocnictwa do dokonania darowizny lokalu na jego rzecz, przy czym według samego pozwanego nasilenie konfliktu powodujące konieczność opuszczenia lokalu przez matkę jeszcze przed jego nabyciem miało miejsce już po 12 kwietnia 2017 roku.

D. K. nie zaspokajała swych potrzeb mieszkaniowych w lokalu przy ulicy (...) ani w dacie jego nabycia na własność, ani później. Darowizna mieszkania na rzecz pozwanego w żaden sposób nie zmierzała do ochrony jej uprawnień. W dacie zaś, gdy pozwany zbył podarowane na swoją rzecz mieszkanie, matka jego przebywała w ośrodku opiekuńczo – leczniczym, gdzie pozostała aż do śmierci.

Rozpatrując zarzut pozwanego należy przyjąć założenie, że D. K. w istocie z obiektywnych związanych z konfliktem rodzinnym przyczyn nie mogła mieszkać w lokalu przy ulicy (...). Tak naprawdę sam w sobie konflikt, niezależnie od stopnia jego nasilenia, może taką tezę uzasadniać. Jest to jednak w istocie tylko tło całego omawianego stanu faktycznego. Wbrew ocenie powodowej gminy konflikt ten musiał istnieć rzeczywiście i nie został wykreowany na potrzeby niniejszego procesu, ale oceny żądania pozwu to nie zmienia.

Gdyby bowiem chodziło o zapewnienie matce możliwości spokojnego i godnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w należącym do niej lokalu stanowiącym przedmiot prawa własności, to racjonalnym, chroniącym interesy D. K. działaniem byłoby zbycie przedmiotowego lokalu przez nią i nabycie przez nią innego mieszkania. Tego rodzaju działanie również w sposób niewątpliwy chroniłoby D. K. przed obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty zważywszy, że stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż lokalu przez D. K. nie powodowałaby obowiązku zwrotu bonifikaty, jeśli w ciągu roku od jej dokonania środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone byłyby na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub na inne cele mieszkaniowe. Zastosowanie tego przepisu, także obowiązującego od 22 października 2007 roku, do umów sprzed tej daty także było teoretycznie dyskusyjne, lecz w tej kwestii stanowisko judykatury jest jednoznaczne (por. uchwałę SN z dnia 24 lutego 2010, III CZP 131/09, uprzednio już cytowaną). Tego rodzaju sposób postępowania zatem chroniłby interes D. K., a jednocześnie niewątpliwym byłoby zwolnienie z obowiązku zwrotu przez nią bonifikaty w oparciu o powołany przepis. Ratio legis tej regulacji prawnej jest ochrona uprawnień najemcy, umocnienie tych uprawnień do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w oparciu o właścicielski tytuł prawny.

Natomiast przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje zastosowania do osoby bliskiej nabywcy, który uzyskał pomoc publiczną w postaci bonifikaty i następnie podarował lokal osobie bliskiej, jeśli to ten kolejny nabywca zbywa uzyskany w ten sposób lokal i przeznacza środki z tego tytułu na inny cel mieszkaniowy czy kupuje kolejne mieszkanie za te środki. Nabycie mieszkania przy ulicy (...) jest zatem bez znaczenia. W kwestii

braku podstaw do zastosowania do kolejnego nabywcy, bliskiemu pierwotnemu nabywcy, wyłączeń z art. 68 ust. 2a wypowiedział się między innymi Sąd Najwyższy (wyrok IV CSK 274/13 z 12 lutego 2014 roku, LEGALIS 797071), a także np. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu (wyrok z 27 czerwca 2014 I ACa 674/14, LEGALIS 1049711).

Za cytowanymi wyżej orzeczeniami wypada powtórzyć, iż bonifikata ma charakter ściśle celowy. Jest to forma typowej pomocy publicznej skierowanej na osiągnięcie określonego efektu. W przypadku bonifikaty udzielanej przez gminę nabywcy lokalu komunalnego celem nieekwiwalentnego wyzbycia się składnika majątku publicznego na rzecz najemcy jest umożliwienie takiej osobie będącej członkiem wspólnoty samorządowej zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w oparciu o silniejszy niż do tej pory tytuł prawny. Można zastanawiać się, czy w szczególnej sytuacji mimo naruszenia ustawowych warunków dopuszczalności zbycia lokalu przed upływem pięcioletniej karencji dochodzenie równowartości udzielonej bonifikaty (a pamiętać należy, że w odniesieniu do osoby bliskiej nie ma mowy o zwrocie pomocy udzielonej tej osobie, lecz o zwrocie kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty, z której w istocie skorzystała inna osoba niż adresat pomocy), nie będzie stanowiło nadużycia prawa z uwagi na sprzeczność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, o ile z uwagi na szczególne uwarunkowania w danym stanie faktycznym cel ów został osiągnięty, choć przepisy naruszono.

Mogłoby tak być na przykład wówczas, gdyby z przyczyn niezależnych od osoby nabywcy zobowiązanej do zwrotu równowartości bonifikaty (na przykład odmowa wykonania przez kontrahenta obowiązku z umowy przedwstępnej w uzgodnionym terminie i jego wykonanie z opóźnieniem) przekroczono ustawowy termin 12 miesięcy na przeznaczenie środków na zakup innego lokalu, lecz faktycznie zakupu tego dokonano i cel udzielonej bonifikaty został zrealizowany.

Z sytuacją taką nie mamy jednak w ogóle do czynienia w niniejszej sprawie. Po pierwsze, działania pozwanego nie zmierzały obiektywnie rzecz biorąc do realizacji celu udzielenia bonifikaty, nawet zakładając, iż takie były docelowe zamierzenia pozwanego. Jest to skądinąd w ogóle wątpliwe, jeśli się zważy, że pozwany nie był w stanie osobiście sprawować opieki nad chorą matką w miejscu zamieszkania, a cel w postaci zapewnienia matce godnych warunków mieszkaniowych i stałej opieki miałyby zrealizować poprzez nabycie na swoją rzecz lokalu jeszcze nieoddanego w dacie podpisania umowy przedwstępnej do użytku, a odległego od miejsca zamieszkania pozwanego o blisko dwadzieścia kilometrów.

Po wtóre, również zakładając taką dokładnie intencję pozwanego, obiektywnie i bez uwzględnienia niepotrzebnie przez pozwanego akcentowanych aspektów emocjonalnych sprawy oceniając następstwa wszystkich kolejno podjętych przez niego działań stwierdzić należy, że nie doszło do osiągnięcia zakładanego przez ustawodawcę celu udzielenia bonifikaty, choćby sama intencja pozwanego była ze wszelkich miar godna aprobaty.

Najemczyni mieszkania, w chwili nabycia na preferencyjnych warunkach w nim nie mieszkała i nie zamieszkała nigdy później ani nie zamieszkała nigdy w lokalu, działania w celu nabycia którego pozwany podjął, a nabył w 2009 roku

Ekonomiczny efekt udzielonej bonifikaty 216 900 zł odczuwalny dla zbywcy to wyzbycie się z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokalu wartego 241 000 zł za 24 100 zł plus koszty przygotowania lokalu do sprzedaży. Miało to służyć stworzeniu tejże najemczynie możliwości uzyskania trwałego, opartego na prawie własności tytułu prawnego do mieszkania, nie czemukolwiek innemu.

Ekonomiczny efekt udzielonej bonifikaty dla pozwanego to co do zasady przysporzenie w jego majątku w wysokości 260 000 zł, za które sprzedał lokal po ośmiu miesiącach od zbycia pierwotnego. Jeśli pozwany poniósł, jak wskazuje, koszty związane z remontem lokalu przy ulicy (...) (szacowane w jego pismach do powódki na około 25 000 zł) oraz wyłożył kwotę 24 100 zł tytułem ceny sprzedaży zapłaconej przez jego matkę, to cały efekt ekonomiczny przedmiotowej transakcji dla pozwanego zamknął się przysporzeniem wartości rzędu 211 100 zł, czyli praktycznie równowartym całej uzyskanej przez matkę pozwanego bonifikacie.

Powyższe oznacza, że całkowicie obojętnym jest, co następnie pozwany uczynił ze środkami ze sprzedaży mieszkania, na co je przeznaczył, dlaczego kupno mieszkania przy ulicy (...) finansował z kredytu hipotecznego, a nie z tych środków i co ostatecznie stało się z tym mieszkaniem w 2014 roku. Niewątpliwie bowiem, niezależnie od zakładanych przez

pozwanego intencji jego działań, doprowadziły one tylko do uzyskania przez niego środków o podanej wyżej wartości, natomiast w żaden sposób nie posłużyły trwałemu w oparciu o właścicielski tytuł prawny zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członkini wspólnoty samorządowej W., którą była matka pozwanego. Społeczno-gospodarczym zaś przeznaczeniem komunalnego zasobu mieszkaniowego tudzież ekwiwalentów zbywanych jego składników jest w pierwszej kolejności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w dalszej zaś, jeśli chodzi o uzyskiwane z tego tytułu środki pieniężne, realizacja innych zadań gminy, a nie nieodpłatna pomoc finansowa mieszkańcom innych gmin, których potrzeby mieszkaniowe są zaspokojone. Skoro nigdy nie nastąpił efekt udzielonej bonifikaty w postaci trwałej ochrony potrzeb mieszkaniowych byłej najemczynie, a jedynym jej efektem społeczno – ekonomicznym było znaczące przysporzenie majątkowe po stronie pozwanego, bo praktycznie cała równowartość udzielonej bonifikaty pozostała w majątku pozwanego, to o nadużyciu przez powodową Gminę prawa mowy być nie może. Krótko mówiąc, nie widać jakiegokolwiek argumentu, dla którego powyżej opisany efekt ekonomiczny nieekwiwalentnej sprzedaży mieszkania przez Gminę zamiast służyć pierwotnie zakładanemu celowi miał powiększyć majątek pozwanego.

Także stan zdrowia pozwanego tudzież jego podnoszona, choć niewykazana zła sytuacja majątkowa nie uzasadnia oddalenia powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Sąd nie badał zatem za pomocą zeznań wnioskowanego świadka, jak przedstawia się stan zdrowia psychicznego pozwanego. Z przedstawionego zaświadczenia wynika wprawdzie, że leczy się on z powodu zaburzeń depresyjnych, jest to jednak bez znaczenia z punktu widzenia obowiązku zapłaty na rzecz strony powodowej.

Także okoliczność, że powodowa Gmina wystąpiła z powództwem o zapłatę niedługo przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia określonego w art. 118 kc w brzmieniu z daty wytoczenia powództwa w żaden sposób nie prowadzi do negatywnej oceny jej postępowania. Można byłoby rozważać, czy nie byłoby sprzecznym z zasadami współzycia społecznego dochodzenie tuż przed upływem okresu przedawnienia należności zwaloryzowanej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za cały okres do momentu zgłoszenia tego żądania, powodowa Gmina wszakże zwaloryzowała bonifikatę za niewielki tylko wycinek tego okresu, o czym była mowa we wstępnej części niniejszych rozważań. Z art. 119 k.c. wynika zakaz skracania lub przedłużania terminów przedawnienia przez czynność prawną. Oddaje to rygorystyczne podejście ustawodawcy do kwestii terminu przedawnienia. Jeśli powód mieści się w granicach ustawowych, to nie ma przesłanek, aby wniesienie powództwa choćby niedługo przed terminem przedawnienia, z tej tylko przyczyny uznawać za nadużycie prawa. Dostrzec wszak należy, że pozwany prowadził w tej materii korespondencję z powódką od początku 2017 roku, wytoczenie powództwa nie jest więc dla niego żadnym zaskoczeniem.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o dyspozycję art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczono w punkcie I sentencji. Odsetki od należności głównej winien pozwany zapłacić na podstawie art. 481 par. 1 k.c., jako że pozostaje w opóźnieniu, przy czym zasądzono odsetki w wysokości żądanej, to jest odsetek ustawowych niższych niż odsetki o jakich mowa w art. 481 par. 2 k.c., z uwagi na zakaz orzekania ponad żądanie wyrażony w art. 321 par. 1 k.p.c. Zdaniem Sądu, pozwany jest w opóźnieniu od 13 października 2017 roku. Skoro termin płatności warunkowany wezwaniem do zapłaty na podstawie art. 455 k.c. (świadczenie dochodzone w niniejszym procesie jest bezterminowe, choć obowiązek zwrotu kwoty równowartej bonifikacie powstaje z momentem zbycia, to uwarunkowana jest jego realizacja żądaniem uprawnionego organu i nie oznaczył ustawodawca konkretnego terminu zapłaty) określiła strona pozwana na dni 30, to zważyć wypada, że termin ten winien być liczony od dnia, w którym wezwanie uznać należy za skutecznie doręczone, czyli nie dzień pierwszego awizowania zwróconego potem listu poleconego, lecz dzień w którym upływał termin jego odbioru poprzedzający dzień zwrotu, w tym wypadku 12 września 2017. Termin płatności przypadł więc 12 października 2017, a w dniu kolejnym pozwany popadł w opóźnienie i od 13 października 2017 liczyć należy odsetki.

Z uwagi na powyższe orzekając o obowiązku zapłaty odsetek powództwo częściowo w punkcie II oddalono.

Koszty procesu powinien ponieść przegrywający prawie co do całego żądania pozwany. Są to: opłata sądowa 11321 złotych oraz 10 800 zł wynagrodzenia radcy prawnego działającego za powoda. Dlatego orzeczono jak w punkcie III.