

**Sygn. akt I C 567/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: – Sędzia SO Joanna Piwowarun – Kołakowska

Protokolant: – Ewa Rokicka

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko A. F.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego A. F. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 167.238,22 zł (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych dwadzieścia dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
3. Ustala, że pozwany w całości ponosi koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

**I C 567/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 maja 2016 roku powód Miasto S. W. wniosło o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego A. F. kwoty 167.238,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew wraz z prezentatą potwierdzającą datę jego wniesienia – k. 2).

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że w dniu 25 czerwca 2009 roku pomiędzy nim a pozwanym zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) położnego w budynku przy ul. (...) w W., jego sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Podkreślił, że wartość lokalu została ustalona na kwotę 197.848,00 zł, zaś cena sprzedaży, po zastosowaniu 80% bonifikaty (158.278,00 zł), wyniosła 39.570,00 zł. Powód podał, że w dniu 26 maja 2011 roku pozwany sprzedał wyżej wymieniony lokal mieszkalny za cenę 247.000,00 zł. Powód, powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyjaśnił, że dochodzi w niniejszej sprawie kwoty 167.238,22 zł stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną pozwanemu przy sprzedaży wyżej wymienionego lokalu. Powód wskazał, że pozwany zbył przedmiotowy lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia, co zgodnie z wyżej wymienionym przepisem stanowi podstawę zwrotu bonifikaty, a ponadto nie przeznaczył całości kwoty uzyskanej przy sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego, co oznacza,

że nie może korzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 68 ust. 2a pkt 4 rzeczonyj ustawy (uzasadnienie pozwu – k. 2v – 4).

W odpowiedzi na pozew pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że spełnił przesłankę zachowania udzielonej mu bonifikaty, gdyż w dniu 27 lutego 2012 roku zawarł umowę przedwstępną sprzedaży na jego rzecz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w W. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą numer (...), a na poczet umówionej ceny dokonał zapłaty zadatku w kwocie 248.400,00 zł, którą uzyskał na skutek sprzedaży lokalu numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. (odpowieź na pozew wraz z uzasadnieniem – k. 57 – 57v).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 25 czerwca 2009 roku pomiędzy Miastem S. W. jako sprzedającym, a A. F. jako kupującym zawarta została notarialna umowa

(Rep. A 7092/2009), na mocy której Miasto S. W. ustanowiło odrębną własność lokalu numer (...) o powierzchni użytkowej 21,68 m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku wielolokalowym przy ul. (...) w W., a następnie sprzedało ten lokal dotychczasowemu najemcy A. F. oraz oddało nabywcy w użytkowanie wieczyste udział wynoszący (...) części gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Zgodnie z § 9 ust. 5 lit. b umowy, Miasto S. W. wypowie udzieloną bonifikatę od ceny lokalu (w tym wartość lokalu i pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu), jeżeli kupujący zbędzie przedmiotowy lokal lub zmieni przeznaczenie lokalu mieszkalnego na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od daty nabycia (co nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe – jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu

12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, przy czym powyższe stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała lokal mieszkalny na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od pierwotnego nabycia). Strony ustaliły cenę lokalu na kwotę 197.848,00 zł, w tym: wartość lokalu na kwotę 192.552,00 zł oraz pierwszą opłatę z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, stanowiącą 15% ceny ułamkowej części gruntu (1.192.746,00 zł), na kwotę 5.296,00 zł (§ 10 ust. 1 umowy). W § 10 ust. 2 umowy strony ustaliły cenę lokalu

w wysokości równej jego wartości i po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% w kwocie 158.278,00 zł, a więc na kwotę 39.570,00 zł, w tym 38.511,00 zł – lokal oraz 1.059,00 zł – pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części działki gruntu.

W § 12 ust. 3 umowy, kupujący, stosownie do brzmienia art. 68 ust. 2 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zobowiązał się do zwrotu na żądanie Miasta S. W. kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, jeżeli zbędzie przedmiotowy lokal lub zmieni przeznaczenie lokalu mieszkalnego na cel inny niż mieszkalny, przed upływem 5 lat od daty nabycia (co nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe – jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, przy czym powyższe stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała lokal mieszkalny na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od pierwotnego nabycia). Zawarcie wyżej wymienionej umowy było poprzedzone uzgodnieniami warunków sprzedaży lokalu, które zostały zapisane w protokole numer (...) z dnia 11 czerwca 2008 roku (**dowody**: notarialna umowa z dnia 25 czerwca 2009 roku – k. 6 – 18, protokół numer (...) z dnia 11 czerwca 2008 roku wraz z aneksem – k. 19 – 23).

W dniu 26 maja 2011 roku pomiędzy A. F. jako sprzedającym

a małżonkami A. i I. Ź. jako kupującymi, zawarta została notarialna umowa (Rep. A 3298/2011), na mocy której A. F. sprzedał A. i I. Ź. stanowiący jego własność lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 21,68 m<sup>2</sup> usytuowany

w budynku wielolokalowym przy ul. (...) w W. wraz z prawami związanymi z jego własnością za cenę 247.000,00 zł (**dowód**: notarialna umowa z dnia 26 maja 2011 roku – k. 24 – 27).

W dniu 27 lutego 2012 roku pomiędzy H. – (...) spółką z o.o. z siedzibą w W., a A. F. zawarta została w formie aktu notarialnego (Rep. A 2678/2016) umowa przedwstępna sprzedaży, na mocy której H. – (...) spółka z o.o. zobowiązała się sprzedać A. F., w terminie do dnia 25 maja 2012 roku, nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) o powierzchni 273 m<sup>(2)</sup>, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) w obrębie 1 – 06 – 11, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, dla której Sąd Rejonowy dla W. – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...), za cenę brutto 745.200,00 zł, a A. F. zobowiązał się tę nieruchomość za wyżej wymienioną cenę kupić. W § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej strony oświadczyły, że do dnia zawarcia tej umowy A. F. zapłacił na rzecz spółki kwotę 248.400,00 zł tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. W dniu 27 lutego 2012 roku H. – (...) spółka z o.o. wystawiła fakturę VAT potwierdzającą fakt uiszczenia przez A. F. zadatku w wyżej wymienionej wysokości ( **dowody** : notarialna umowa przedwstępna z dnia 27 lutego 2012 roku – k. 58 – 62, faktura VAT – k. 63).

W piśmie z dnia 07 maja 2015 roku skierowanym do Wydziału Sprzedaży Lokali Urzędu (...) Warszawy, Wydział Budżetowo – Księgowy Urzędu (...) Warszawy wskazał, że wartość bonifikaty udzielonej A. F. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., po jej waloryzacji liczonej za okres od 26 czerwca 2009 roku do 26 maja 2011 roku, w oparciu o miesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, wynosi 167.238,22 zł ( **dowód** : pismo z dnia 07 maja 2015 roku – k. 28).

Na dzień 23 sierpnia 2016 roku w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 273 m<sup>2</sup>, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) w obrębie 1 – 06 – 11, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jako jej właściciel wpisana była K. K., która jak wynika z treści księgi, nabyła prawo własności na podstawie notarialnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 29 marca 2013 roku (**dowód**: wydruk księgi wieczystej numer (...) – k. 70 – 83).

Powyższy stan faktyczny, który nie był pomiędzy stronami sporny, Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Sąd oparł się przede wszystkim na złożonych przez powoda i potwierdzonych za zgodność z oryginałem kserokopiach wypisów z aktów notarialnych Rep. A (...) i Rep. A 3298/2011, na złożonym przez pozwanego odpisie aktu notarialnego Rep. A 2678/2016 oraz na wydruku księgi wieczystej numer (...). Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu Okręgowego przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. J., zgłoszony przez pozwanego na okoliczność zawarcia przez niego umowy przedwstępnej z dnia 27 lutego 2012 roku, spełnienia przez niego świadczenia w postaci zapłaty zadatku w kwocie 250.000,00 zł oraz dalszego wykonywania tej umowy przez strony, gdyż wskazane okoliczności zostały dostatecznie wyjaśnione przy pomocy wyżej wymienionych dowodów z dokumentów. W tym kontekście wskazać trzeba, że fakt zawarcia przez pozwanego rzeczony umowy przedwstępnej oraz uiszczenia zadatku, jednoznacznie wynika z przedłożonego odpisu aktu notarialnego Rep. A (...). Co więcej, okoliczności te nie były kwestionowane przez powoda, który przedstawił jedynie odmienną niż pozwany interpretację skutków zawarcia tej umowy z punktu widzenia regulacji art. 68 ust. 2a ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Z kolei dopuszczanie dowodu z zeznań wyżej wymienionego świadka na okoliczność dalszego wykonywania umowy przedwstępnej z dnia 27 lutego 2012 roku było bezcelowe, a to wobec treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, z której wynika, że w dniu 29 marca 2013 roku K. K. nabyła rzeczoną nieruchomość na podstawie notarialnej umowy sprzedaży, co oznacza, że umowa przedwstępna z dnia 27 lutego

2012 roku nie została wykonana, a tym samym nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność wyżej wymienionej nieruchomości na pozwanego. Zdaniem Sądu w takiej sytuacji, dopuszczenie wnioskowanego dowodu z zeznań świadka prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużania postępowania, naruszając tym samym zasadę ekonomiki procesowej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości w zakresie roszczenia głównego, oraz w części w zakresie roszczenia odsetkowego.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 167.238,22 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 158.278,00 zł udzielonej pozwanemu przy sprzedaży lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...)

w W., wskazując jako podstawę swojego roszczenia art. 68 ust. 2 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774).

W pierwszej kolejności należy podnieść, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości oraz przesłanki zwrotu tej bonifikaty były wielokrotnie nowelizowane, toteż zachodzi konieczność zrekonstruowania treści przepisów tej ustawy, które biorąc pod uwagę ustalone okoliczności faktyczne, powinny stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy. W orzecznictwie przyjmuje się aktualnie, że decydujące znaczenie dla oceny zaistnienia przesłanek zwrotu bonifikaty oraz przesłanek pozwalających nabywcy nieruchomości zwolnić się od obowiązku zwrotu rzeczony bonifikaty, ma stan prawny obowiązujący w chwili zbycia lokalu, przy zakupie którego udzielono bonifikaty. Jeżeli bowiem powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń

w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09,

LEX numer 210591 i w wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku, II CSK 103/11, LEX numer 1110968). W okolicznościach przedmiotowej sprawy pozwany sprzedał objęty bonifikatą lokal numer (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. w dniu 26 maja

2011 roku, stąd też w sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące właśnie w tej dacie.

Zgodnie zatem z art. 68 ust. 1 pkt 1 in principio w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień 26 maja

2011 roku, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. W myśl art. 68 ust. 2 tej ustawy, 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. Stosownie zaś do treści

art. 68 ust. 2a pkt 5 rzeczony ustawy, przepisu art. 68 ust. 2 ustawy 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.

Podkreślić należy, że przewidziana w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 2003 roku, IV CKN 1637/00, Legalis numer 61380). Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 265/14, Legalis numer 1213089). Przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty obciąża uprawnionego do uzyskania bonifikaty nabywcę nieruchomości, który uiścił cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 października 2006 roku, III CSK 145/06, Legalis nr 96972).

W okolicznościach niniejszej sprawy poza sporem pozostawało, że w dniu 25 czerwca 2009 roku pozwany nabył od powoda lokal numer (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. o wartości 197.848,00 zł, za cenę 39.570,00 zł, która uwzględniała udzieloną pozwanemu 80% bonifikatę w kwocie 158.278,00 zł. Bezsporne było również to, że w dniu 26 maja 2011 roku, a więc przed upływem 5 lat od daty nabycia od powoda, pozwany sprzedał wyżej wymieniony lokal na rzecz osób trzech za cenę w wysokości 247.000,00 zł. Nie ulega więc wątpliwości, że w takim stanie rzeczy, w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 12 ust. 3 umowy sprzedaży z dnia 25 czerwca 2009 roku, po stronie pozwanego powstał ex lege obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W tej sytuacji należało zbadać czy ziszcza się okoliczność zwalniająca pozwanego od obowiązku zwrotu udzielonej mu bonifikaty wskazana

w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc czy pozwany w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwany zmierzając do wykazania wyżej wymienionej okoliczności, powoływał się na fakt, że kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. przeznaczył na zapłatę zadatku w kwocie 248.400,00 zł, który uiścił w związku z zawarciem w dniu 27 lutego 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży na jego rzecz zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jak już podkreślono, fakt zawarcia przez pozwanego umowy przedwstępnej z dnia 27 lutego 2012 roku oraz uiszczenia na jej poczet zadatku w kwocie 248.400,00 zł nie był kwestionowany. Strony niniejszego sporu przedstawiły jednak odmienną interpretację skutków jakie na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywołało zawarcie przez pozwanego rzeczony umowy przedwstępnej oraz uiszczenie zadatku.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy należy zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że zawarcie przez pozwanego umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości mieszkaniowej przy ul. (...) w W. i zapłata zadatku, nie skutkowało zwolnieniem pozwanego od obowiązku zwrotu udzielonej mu bonifikaty. Podkreślić trzeba, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie – na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu – środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W świetle przytoczonych regulacji, pojęcie zbywania i nabywania nieruchomości jest pojęciem szerokim, obejmującym wszelkie prawne formy przeniesienia prawa własności (użytkowania wieczystego)

nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, m.in.: sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie nieruchomości

w użytkowanie wieczyste. Definicja legalna pojęcia „zbycie nieruchomości” nawiązuje do pojęć z zakresu prawa cywilnego. W nauce prawa cywilnego przeniesienie własności stanowi przejście prawa własności z jego dotychczasowego podmiotu (zbywcy) na inny podmiot (nabywcę) na podstawie umowy (tak E. K. – G., Komentarz do art. 4 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, LEX). Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu

z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2012 roku, III CZP 4/12, Legalis numer 447436).

Zgodnie z definicją zawartą w art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna jest umową,

w której jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, zwanej umową przyrzeczoną. W świetle art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna nie jest sposobem zawarcia umowy, ponieważ sama jest umową obligacyjną, znajdującą zastosowanie

w procesie kontraktowania w sytuacji gdy strony chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt,

z różnych względów, jednak innych niż brak konsensu co do istotnych postanowień umowy, odsuwają w czasie.

Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy.

Umowa przedwstępna należy zatem do umów

o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i tym różni się od umów definitywnych, że nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia

w przyszłości umowy przyrzekanej, która taki cel będzie realizować (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2016 roku, I CSK 161/15, Legalis numer 1446218 i Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 21 października 2015 roku, I ACa 928/15, Legalis numer 1399133). Z powyższego wynika, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w żadnym wypadku nie może być kwalifikowana jako czynność, na podstawie której następuje przeniesienie własności nieruchomości, a tym samym nie mieści się w pojęciu „nabywania nieruchomości” zdefiniowanym w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić trzeba, że w wyżej wymienionym przypadku, umową w oparciu o którą następuje przeniesienie własności nieruchomości, jest dopiero umowa definitywna, która dla wywołania skutków w postaci zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) musi zostać zawarta w ciągu 12 miesięcy od daty zbycia nieruchomości objętej bonifikatą.

Odnosząc przedstawione rozważania do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wbrew twierdzeniom pozwanego, zawarcie przez niego w terminie 12 miesięcy od dnia zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku przy

ul. (...) w W., umowy przedwstępnej sprzedaży na jego rzecz nieruchomości mieszkalnej przy ul. (...) w W. i uiszczenie na poczet ceny zadatku w kwocie 248.400,00 zł, było pozbawione doniosłości prawnej na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, gdyż na mocy przedmiotowej umowy przedwstępnej pozwany nie nabył rzeczowej nieruchomości, tj. nie uzyskał prawa jej własności, a jedynie zobowiązał się do zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży) do dnia 25 maja

2012 roku. Podkreślić przy tym trzeba, że pozwany nie wykazał, aby do dnia 25 maja

2012 roku rzeczywiście zawarł umowę definitywną sprzedaży na jego rzecz wyżej wymienionej nieruchomości. Co więcej, ustalone w sprawie okoliczności, w tym przede wszystkim treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), jednoznacznie wskazują, że do zawarcia przedmiotowej umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż brak jest w rzeczonyj księdze wieczystej jakiegokolwiek wzmianki o nabyciu przez pozwanego własności prawa własności nieruchomości, a dodatkowo w księdze widnieje wpis prawa własności nieruchomości na rzecz K. K., które nabyła na podstawie notarialnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 29 marca 2013

roku. Jednocześnie pozwany nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że w terminie 12 miesięcy od zbycia objętego bonifikatą lokalu mieszkalnego, nabył jakąkolwiek inną nieruchomość mieszkalną albo, że zaistniał jakikolwiek inny przypadek spośród wymienionych w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tej sytuacji, stwierdzić trzeba, że pozwany nie sprostął spoczywającemu na nim z mocy art. 6 k.c. obowiązkowi wykazania okoliczności zwalniających go od konieczności zwrotu bonifikaty udzielonej mu przy zakupie przez niego lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W.. Roszczenie powoda jest zatem usprawiedliwione co do zasady.

Jak już wskazano, w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu na dzień zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy pozwanym a osobami trzecimi, w razie zbycia lokalu mieszkalnego objętego bonifikatą przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, nabywca takiego lokalu jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis ten nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu na dzień 26 maja 2011 roku, a więc na dzień zbycia przez pozwanego lokalu objętego bonifikatą, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Stosownie natomiast do treści art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień 26 maja 2011 roku, do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podkreślić należy, że ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego: innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się zatem z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu przez nabywcę lokalu albo wykorzystaniu go na inne cele niż ten, na który został określony w umowie sprzedaży uwzględniającej bonifikatę. Moment ten staje się również miarodajny dla dokonania waloryzacji, gdyż bezczynność wierzyciela w tym zakresie nie powinna być, z uwagi na zasady współżycia społecznego, źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 07 lipca 2011 roku, II CSK 683/10, LEX numer 951297 i z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, LEX numer 964496). Biorąc pod uwagę treść zaprezentowanych rozważań, stwierdzić trzeba, że powód dokonał waloryzacji udzielonej pozwanemu bonifikaty w sposób prawidłowy. Przede wszystkim, powód zwaloryzował kwotę bonifikaty w wysokości 158.278,00 zł na dzień 26 maja 2011 roku, a więc na dzień zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, co jest dla pozwanego rozwiązaniem korzystnym, gdyż z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością był to najwcześniejszy moment, w którym powód mógł się dowiedzieć o fakcie zwania wyżej wymienionej umowy, co jak już wskazano, uprawniało go do dokonania waloryzacji na datę w jakiej powziął tę informację, zaś waloryzacja dokonana na datę późniejszą wiązałaby się ze zwiększeniem świadczenia za czas do tej późniejszej daty. Ponadto, powód zwaloryzował kwotę bonifikaty w oparciu o miesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a więc zgodnie z art. 5 w związku z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzyskując kwotę 167.238,22 zł. Co istotne, w toku postępowania pozwany nie kwestionował ani przyjętej przez powoda metodologii waloryzacji, ani wartości ustalonej w wyniku waloryzacji bonifikaty, która podlega zwrotowi, nie przedstawiając w tym zakresie żadnych zarzutów, co zdaniem Sądu, przy uwzględnieniu wyników całej rozprawy, pozwala uznać te okoliczności za przyznane, a wysokość dochodzonej kwoty za właściwą. W tej sytuacji wywiedzione powództwo podlegało uwzględnieniu w całości w zakresie roszczenia głównego.

Analizując i oceniając całokształt okoliczności sprawy Sąd doszedł także do przekonania, że nie zaistniały przesłanki przemawiające za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 k.c., stosownie do którego nie można czynić ze swego

prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Jak wynika bowiem z utrwalonego orzecznictwa, które Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę podziela, jeśli uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, to sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 07 maja 2013 roku, I ACA 1443/12, LEX nr 1316307).

Odnosząc się natomiast do roszczenia odsetkowego podkreślić trzeba, że zasługiwało ono na uwzględnienie w części. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl zaś art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Stosownie do art. 68 ust. 2 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwrot zwaloryzowanej bonifikaty następuje na żądanie właściwego organu. W ocenie Sądu treść art. 68 ust. 2 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozostawia żadnych wątpliwości, że roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty ma charakter bezterminowy,

a o jego przekształceniu w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel poprzez wezwanie dłużnika do jego wykonania. Co do zasady, wezwanie do zapłaty związane jest z datą doręczenia odpisu pozwu, chyba że strona wykaze istnienie wcześniejszego wezwania przedsądowego. W niniejszej sprawie powód domagał się przyznania odsetek ustawowych od dochodzonej kwoty 167.238,22 zł od dnia wniesienia pozwu, jednak jego żądanie w tym zakresie nie mogło zostać w całości uwzględnione, co wynika z faktu, że powód nie przedstawił dowodu, z którego wynikałoby, iż przed wniesieniem pozwu wzywał pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. W rezultacie należało przyjąć, że pozwany został po raz pierwszy wezwany do zapłaty wyżej wymienionej kwoty poprzez doręczenie mu odpisu przedmiotowego pozwu, co miało miejsce w dniu 21 czerwca 2016 roku (k. 51), a zatem odsetki ustawowe należą się powodowi dopiero od dnia następnego, czyli od dnia 22 czerwca 2016 roku. W pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu (punkt 2. sentencji wyroku). Zważywszy na stanowisko pełnomocnika powoda, który wnosił o zasądzenie od dochodzonej pozwem kwoty odsetek ustawowych, Sąd wziął pod rozwagę, iż od dnia 01 stycznia 2016 roku, w związku ze zmianą kodeksu cywilnego wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw

(Dz. U. z 2015 roku, poz. 1830), w wypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia pieniężnego należą się zgodnie z art. 481 § 2 k.c. odsetki ustawowe za opóźnienie, jednak

z uwagi na wynikający z treści art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie zasądził na rzecz powoda odsetki ograniczone do wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych

(z art. 359 § 2 k.c.) skoro powód sformułował żądanie odsetkowe według takiej właśnie stopy. Sąd miał przy tym na uwadze, że roszczenie procesowe nie musi obejmować całego roszczenia materialnoprawnego i skoro strona powodowa może żądać odsetek według wyższej stopy procentowej, tym bardziej może ich żądać według stopy niższej, a w takim wypadku zasądzenie na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie, wykraczające ponad sformułowane przez niego żądanie, stanowiłoby naruszenie art. 321 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c., ustalając, że pozwany ponosi koszty procesu w całości, gdyż powód uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania (w zakresie części roszczenia odsetkowego do dnia wniesienia pozwu w dniu 25 maja 2016 roku do dnia 21 czerwca 2016 roku), na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w sentencji wyroku.