

Sygn. akt **XXV C 1103/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Monika Włodarczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Arkadiusz Połaniecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 września 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **F. P.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego.

Sygn. akt XXV C 1103/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 kwietnia 2018 r. powód (...) **W.** wyniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanemu **F. P.** aby zapłacił na rzecz (...) **W.** kwotę 307.134,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 października 2017 r. do dnia zapłaty wraz z należnymi i poniesionymi przez (...) **W.** kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych w terminie 14 dni od dnia doręczenia nakazu zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 18 czerwca 2010 r. w formie aktu notarialnego doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz **S. P.** Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 314.435 zł przy czym przy określeniu ceny nabycia powód zastosował 90% bonifikaty odpowiadającą kwocie 282.992 zł. Ostatecznie nieruchomość została sprzedana za kwotę 31.443 zł. Powód wskazał również, że w § 8 umowy strona kupująca została poinformowana co do treści art. 68 ust. 6, art. 68 ust. 2 a, art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy zostały przytoczone w treści aktu notarialnego. Powód wskazał również, że nie zostały dotrzymane warunki udzielenia bonifikaty ponieważ pozwany wyzbył się nieruchomości nabytej umową z 9 listopada 2010 r. od **S. P.**, poprzez darowanie tej nieruchomości kolejną umową z 20 grudnia 2014 r. zawartej w formie aktu notarialnego na rzecz swojego syna **D. P.** Z tego powodu powód wezwał pozwanego do zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, która została zwaloryzowana do kwoty 304.057,03 zł. Wyzwanie zostało wystosowane 1 lipca 2015 r., zaś pozywany pismem z 26 lipca 2015 r. wniósł o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Powód nie przychyliły się do skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2e ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostatecznie wartość udzielonej bonifikaty na dzień wniesienia pozwu została

określona na kwotę 307.134,43 zł, do której wezwano pozywanego pismem z 29 maja 2017 r. a następnie z 1 września 2017 r.

Wskazując na podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód powołał się na art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując że w niniejszym przypadku zostały spełnione przesłanki z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadniające żądanie przez (...) W. od pozwanego kwoty 307.134,43 zł. Podkreślił że niesporne jest w sprawie, iż pozywany dokonał zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia. Wykazał również, że przedmiotowe zbycie miało charakter definitywny, oraz, że nie ma podstaw do przyjęcia, że w stosunku do osoby bliskiej zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 zw. z art. 68 ust. 2b do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji ma zastosowanie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo wskazał że sposób waloryzacji kwoty równej udzielonej bonifikacie określa art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazujący właściwe dla jej dokonania mierniki. Z tych też względów nie stosuje się waloryzacji sądowej to jest art. 358 (1) par. 3 k.c. (pozew k. 3-5).

Nakazem zapłaty wydanym 13 kwietnia 2018 r. w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie uwzględnił w całości roszczenie wraz z kosztami postępowania sygn. akt XXV Nc 296/18 (nakaz zapłaty k. 41).

Odpis nakazu zapłaty został doręczony pozwanemu w dniu 23 kwietnia 2018 r. (k. 46 epo).

W dniu 24 kwietnia 2018 r. pozwany złożył w terminie sprzeciw od nakazu zapłaty, wystąpił również ustanowienie pełnomocnika i o zwolnienie od kosztów sądowych. Zaskarżając w całości nakaz zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności wskazał, że nie miał świadomości, że przepisując mieszkanie na syna naraża się na zwrot przedmiotowej bonifikaty. Podniósł, że mieszkanie przekazał z powodu trudnej sytuacji osobistej. Powołał się również na trudną sytuację rodzinną, która została potwierdzona opinią na temat sytuacji osobistej i rodzinnej wydanej przez Centrum Pomocy (...). Wskazał, że w jego ocenie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi iż w przypadku zbycia lokalu osobie bliskiej a taką zgodnie z art. 4 pkt 13 przedmiotowej ustawy jest jego syn, nie stosuje się zwrotu udzielonej bonifikaty. Niezależnie od powyższego wniósł o zastosowanie art. 5 k.c. wskazując, iż sytuacja w jakiej się znalazł wymusiła na nim podjęcie decyzji o przekazaniu mieszkania synowi, wobec czego w jego ocenie sytuacja jest wyjątkowa i powinna mieć w niniejszym przypadku zastosowanie norma art. 5 k.c. (sprzeciw k. 47 - 50).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska. Powód dodatkowo pismem z 25 czerwca 2018 r. wskazał, że bonifikata od ceny nieruchomości ma charakter celowy a jej udzielenie oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Z tego też względu zakwestionował możliwość zastosowania art. 5 k.c. Podniósł, że klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątku, a odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących (k. 72 - 73v). Kolejnym pismem z 7 września 2018 r. powód zakwestionował zaistnienie przesłanek z art. 898 k.c. będących podstawą do odwołania wykonanej przez pozwanego darowizny. Podniósł również, że odwołanie darowizny przez pozwanego ma charakter czynności prawnej pozornej w rozumieniu art. 83 k.c. Zwrócił uwagę, że samo odwołanie darowizny z powodu rażącej niewdzięczności nie powoduje przejścia własności nieruchomości z obdarowanego na darczyńcę, tylko stwarza obowiązek zwrotu przedmiotu odwołanej darowizny stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu przy czym skutek rzeczowy w postaci powrotnego przejścia prawa własności na darczyńcę następuje na podstawie dwustronnej czynności prawnej obdarowanego jako zobowiązanego i darczyńcy jako uprawnionego. Niezależnie od powyższego, zdaniem powoda nawet odwołanie darowizny nie wpływa na ocenę dochodzonego roszczenia, to jest faktu czy spełnione zostały przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami albowiem bezsporne jest, że doszło do kilkukrotnego przeniesienia prawa własności lokalu a zbycie lokalu przez pozwanego nastąpiło przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Odwołanie darowizny miało skutek obligacyjny, skutek rzeczowy nastąpił dopiero w momencie przeniesienia

własności z obdarowanego na darczyńcę co oznacza, że co najmniej od dnia 20 grudnia 2014 r. do dnia 30 lipca 2018 r. lokal stanowił własność syna pozwanego D. P.. Tym samym przeniesienie lokalu na pozwanego nie zmienia faktu, że do zbycia lokalu przez pozwanego doszło przed upływem 5 lat od jego nabycia.

Pozwany zwrócił uwagę na konieczność dokonywania ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywcę z przyznanego mu przywileju. Podkreślił, że pozwany dokonując darowizny rzecz swojego syna naruszył cel udzielenia bonifikaty bowiem z treści aktu notarialnego z 20 grudnia 2014 r. nie wynika by zabezpieczył swoje potrzeby mieszkaniowe, np. poprzez ustanowienie służebności osobistej (k. 94-95).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 czerwca 2010 r. powód zawarł ze S. P. umowę w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży i oddania części gruntów w użytkowanie wieczyste. Na podstawie przedmiotowej umowy powód ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki z WC, o powierzchni całkowitej 35,75 m², wyposażonego w instalację wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, c.o. i c.c.w., usytuowanego na (...) piętrze budynku wielomieszkaniowego przy ul. (...) w W. i lokal ten sprzedał S. P. jako dotychczasowej najemczynie, wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz taki sam udział w gruncie w użytkowanie wieczyste został oddany do dnia 16 września 2103 r. Wartość lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 18 maja 2010 r. została ustalona na 310.047 zł, zaś pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu stanowiąca 15% ceny ułamkowej części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej na kwotę 4.388 zł (dowód: § 3 umowy k. 11 - 12). Ostatecznie cena sprzedaży lokalu przy uwzględnieniu 90% bonifikaty stanowiącej kwotę 282.992 zł została ustalona na kwotę 31.443 zł, na którą składała się cena za lokal 31.004 zł i pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu wysokości 439 zł.

Zgodnie z treścią § 5 umowy strona kupująca została poinformowana o możliwości wypowiedzenia przez właściwy organ udzielanej bonifikaty od opłat rocznych, jeżeli osoba, której oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty - art. 73 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie wskazano że powyższe nie dotyczy zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej - art. 73 ust. 7 cytowanej ustawy. W § 8 umowy zawarto również informację, że strona kupująca została poinformowana o treści art. 68 ust 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, w przypadku gdyby strona kupującym zbyła lokal mieszkalny lub wykorzystwała go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia. Zwrot tej kwoty następował na żądanie właściwego organu. Stronę umowy poinformowano również o treści art. 68 ust. 2a przedmiotowej ustawy, tj. że obowiązek zwrotu bonifikaty nie występuje w przypadku:

- a/ zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b/ zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- c/ 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.

Ponadto zawarte zostało pouczenie, że zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepis art. 68 ust. 2 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 (dowód: akt notarialny z 18 czerwca 2010 r. zawarty przed notariuszem M. W. (1) w kancelarii notarialnej w W. przy Alejach (...) rep. (...)/2010 k. 8-16).

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwała S. P. wraz ze swoim synem - K. P., który opiekował się nią. K. P. zmarł w październiku 2010 r. Po śmierci w/w syna, w dniu 9 listopada 2010 r. S. P. darowała na rzecz swojego syna F. P., powyżej opisany lokal mieszkalny wraz z przysługującym jej udziałem w części prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz prawa współwłasności w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jednocześnie w umowie określono, że dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Przedmiotową darowiznę F. P. przyjął. Darczyńca S. P. oświadczyła jednocześnie, że zwalnia przedmiot niniejszej darowizny od zaliczenia na schedę spadkową. W § 4 F. P. ustanowił na rzecz swojej matki S. P. służebność osobistą mieszkania w opisanym w § 1 lokalu mieszkalnym, polegającą na bezpłatnym i dożywotnim korzystaniu przez nią z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki z WC. Wartość przedmiotu darowizny została określona na kwotę 310.000 zł (dowód: akt notarialny z 9 listopada 2010 r. zawarty przed notariuszem M. W. (2) w kancelarii notarialnej w W. przy Alejach (...) rep. (...) k. 17-18).

Z uwagi na konieczność sprawowania opieki nad S. P. i niemożliwość realizowania tego obowiązku osobiście przez pozwanego, F. P. zezwolił na zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym swojej córce A. P., która została w nim zameldowana. S. P. zmarła (...) Córka pozwanego A. P. w okresie zamieszkiwania w spornym lokalu zaczęła okradać S. P. oraz wnosić rzeczy z mieszkania. Przestała również ponosić koszty bieżących opłat za mieszkanie. Z tego powodu pozwany domagał się opuszczenia przez nią lokalu mieszkalnego oraz zwrotu rzeczy, które w/w zabrała. Lokal mieszkalny, w okresie w którym A. P. korzystała z niego został zniszczony, w tym zostały powyrywane kontakty oraz zniszczona podłoga. Z tego powodu pozwany F. P. podjął decyzję o przekazaniu mieszkania swojemu synowi D. P. aby mógł poprowadzić sprawę o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz o zwrot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu przez córkę pozwanego (dowód: wyjaśnienia pozwanego F. P. w charakterze strony złożone na rozprawie 13 września 2018 r. nagranie godzina 00:07:38- 00:13:00 k. 99v- 100).

W dniu 20 grudnia 2014 r. F. P. dokonał na rzecz swego syna a wnuka S. P. – D. P. darowizny przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym oraz częściach wspólnych budynku. W akcie notarialnym ujawniono, że służebność osobista mieszkania wygasła na skutek śmierci S. P., która nastąpiła 23 grudnia 2011 r. Na podstawie złożonych dokumentów zaznaczono również, że w lokalu jest zameldowana córka pozwanego A. P. oraz jej małoletnia córka W. B., w stosunku do których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie prowadzi postępowanie o eksmisję sygn. akt VI C 2563/14. Wartość darowizny została określona na kwotę 300.000 zł (dowód: akt notarialny z 20 grudnia 2014 r. zawarty przed A. B. prowadząca kancelarię notarialną przy Alejach (...) lokal (...) rep. (...) k. 19-26).

Córka pozywanego A. P. na skutek orzeczenia Sądu zobowiązana została do opuszczenia w/w lokalu. Pozwany wystąpił również o zasądzenie od w/w zaległości czynszowych. W tym czasie pozwany korzystał z pomocy prawnej osoby prowadzącej Kancelarię położoną na rogu ulicy (...) II i Alei (...). Po opuszczeniu lokalu przez A. P., syn pozwanego musiał dokonać remontu lokalu, w którym pomagał mu pozywany. Następnie syn pozywanego D. P. przestał interesować się pozwanym i jego żoną. Sytuacja pozywanego w tym czasie była bardzo trudna. Pozywany wraz z żoną zamieszkiwał i nadal zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w W.. Lokal ten zajmują razem z synem, który jest osobą uzależnioną m.in. od środków psychoaktywnych. Żona pozywanego utrzymuje się z renty wysokości 850 zł a pozwany z emerytury w wysokości 2290 zł miesięcznie. Żona pozywanego potrzebuje wsparcia psychicznego oraz pomocy z tytułu odbytego w 2016 r. zawału a ponadto cierpi na padaczkę. Pozwany nie może liczyć na pomoc córki A. P., syna który wspólnie z nim zamieszkuje a jest na jego utrzymaniu a także na zainteresowanie syna, na którego dokonał darowizny lokalu mieszkalnego (dowód: wyjaśnienia pozwanego F. P. w charakterze strony - nagranie rozprawy z 13 września 2018 r. czas 00:13:00 – 00:18:03 k. 99 v -100).

Pismem z 1 lipca 2015 r. powód na podstawie artykułów 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 304.051,03 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy sprzedaży w dniu 18 czerwca 2010 roku lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powód wskazał, że wartość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny lokalu i stanowiła kwotę 282.992 zł, przy czym zwrotowi podlega kwota równa bonifikacie udzielanych przy sprzedaży lokalu po waloryzacji obliczonej za okres do dnia 19 czerwca 2010 r. do dnia 20 grudnia 2014 r. Powód wskazał, że waloryzacji dokonał przy

zastosowaniu miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” - art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na przywołane wskaźniki waloryzacji kwota bonifikaty odpowiada wysokości 304.051,03 zł i podlega wpłacie w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zwrotu bonifikaty nr (...) k. 27- 27v).

Przedmiotowe wezwanie pozwany otrzymał 6 lipca 2015 r. (dowód: zpo k. 28).

W dniu 26 lipca 2015 r. pozwany zwrócił się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując na swoją trudną sytuację osobistą i majątkową. Podał, że po zameldowaniu w lokalu córki A. P., która miała pobierać emeryturę S. P. oraz zasiłek z opieki społecznej, dokonywać opłat za mieszkanie i sprawować opiekę nad S. P., w rezultacie okradała przedmiotowe mieszkanie, nie opłacała czynszów oraz okradła S. P. z oszczędności na ponad 10.000 zł, z kolekcji rzadkich monet, jak również całego wyposażenia mieszkania. W tych okolicznościach pozwany podjął decyzję a wystąpieniu z żądaniem opuszczenia lokalu przez A. P., a także za poradą pełnomocnika dokonał darowizny lokalu mieszkalnego na rzecz syna D. P. po to aby konkubini A. T. B. przestał nachodzić go w jego domu. Wskazał, że nie został poinformowany ani przez prawnika nie przez notariusza o skutkach dokonania tej czynności, której dokonał na pół roku przed upływem terminu 5 lat. Zaznaczył, że dokonując darowizny nie kierował się chęcią zysku a jedynie dobrem rodziny i uzyskaniem sprawiedliwości. Wskazał, że dokonując darowizny chciał aby mieszkanie pozostało w rodzinie. Dodał również, że nie jest w stanie zapłacić kwoty 304.051,03 zł ze względu na sytuację finansową oraz osobistą. Podniósł, że nie czerpie żadnych zysków z lokalu mieszkalnego, lokal ten nie jest wynajmowany oraz nie jest przeznaczony na sprzedaż w najbliższym czasie (dowód: podanie k. 29 -29v).

Po złożeniu pierwszej prośby o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty Centrum Pomocy (...) w dniu 21 października 2015 r. sporządziło opinię na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej F. P., w której wskazało, że dochód rodziny ustalony zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o pomocy społecznej wynosi 2971,58 zł., w tym emerytura pozwanego w kwocie 2971,58 zł. i emerytura żony pozywanego w kwocie 757,20 zł. Ustalono również, że syn pozwanego jest osobą bierną zawodowo, nie jest zatrudniany na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej, nie otrzymuje świadczeń z ubezpieczenia społecznego, nie posiada status osoby bezrobotnej, pozostaje na utrzymaniu F. P. i jego żony. Pozywany ponadto nie posiada nieruchomości, ruchomości i zasobów pieniężnych. Zarówno F. P., jak i żona pozwanego są osobami długotrwale chorymi, niepełnosprawnymi, systematycznie leczącymi się. W tych też okolicznościach wystawiono opinię, z której wynika, że F. P. nie ma możliwości poprawy sytuacji bytowej własnym staraniem i zasadnym jest odstąpienie od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty (dowód: opinia na temat sytuacji F. P. z 1 października 2015 r. karta 52-53).

Powód pomimo uzyskania powyższej opinii odmówił skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami (dowód: pismo z 30 marca 2017 r. k. 30).

Według stanu na 20 grudnia 2014 r. powód ustalił wysokość zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na kwotę 307.134,43 zł. Przedmiotowa waloryzacja została dokonana według miesięcznych wskaźniku cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dowód pismo Naczelnika Wydziału sprzedaży lokali z 12 kwietnia 2017 r. k. 31, zestawienie obliczonej waloryzacji k. 32).

Również na skutek dalszych wniosków pozywanego o odstąpienie żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. powód nie wyraził zgody na odstąpienie od żądania zwrotu tej bonifikaty (dowód: pisma pozywanego z 5 lipca 2017 r. k. 54, z 26 kwietnia 2017 r. k. 55, pismo powoda z 29 maja 2017 r. k. 33, pismo z 1 września 2017 r. k. 34).

Kolejnym pismem z 21 września 2017 r. powód wyznaczył pozwanemu dodatkowy 14-dniowy termin na spłatę należności tytułem zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przez (...) W. przy sprzedaży lokalu

mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. określając wysokość kwoty na 307.143,43 zł (dowód: pismo z 1 września 2017 r. k. 35).

Przedmiotowe wezwanie pozwany odebrał 27 września 2017 r. (dowód: zpo k. 36).

Po wyremontowaniu lokalu mieszkalnego syn pozwanego D. P. przestał interesować się pozwanym i jego żoną co wyrażało się w braku kontaktu. D. P. zamieszkuje poza W. – w M. i kontaktuje się z pozwanym tylko wówczas kiedy F. P. zadzwoni do niego. Pozwany ze względu na trudną sytuację życiową w dniu 23 lipca 2018 r. w formie pisemnej złożył oświadczenie o odwołaniu darowizny nieruchomości objętych aktem notarialnym sporządzonym 20 grudnia 2014 roku.

W dniu 30 lipca 2017 r. pozwany oraz obdarowany D. P. stawili się przed notariuszem D. S. w Kancelarii Notarialnej w W. przy ul. (...) gdzie D. P. złożyło oświadczenia o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nr 90 położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) na rzecz swego ojca F. P. na skutek odwołania darowizny dokonanej aktem notarialnym z 20 grudnia 2014 r. F. P. oświadczył, że na powyższe przeniesienie wyraża zgodę (dowód: akt notarialny umowa przeniesienia własności w wykonaniu odwołania darowizny z 30 lipca 2017 r. rep. (...) k. 88-92).

W chwili obecnej sporny lokal mieszkalny jest przedmiotem użyczenia. Korzystający uiszczają opłaty w postaci należności za czynsz i prąd. Lokal nie jest wynajmowany. Pozwany planuje w przyszłości przekazanie lokalu wnukowi. W okresie kiedy lokal pozostawał w dyspozycji D. P., w/w korzystał z niego czasowo z uwagi na fakt, że pracował w W. (dowód: wyjaśnienia pozwanego F. P. w charakterze strony - nagranie rozprawy z 13 września 2017 r. czas 00:28:15 - 00:34:45 k. 100v-101).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz wyjaśnień pozwanego złożonych w charakterze strony.

Odnosnie dokumentów Sąd nie znalazł postawy do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej. Zasadniczymi dokumentami były umowy zawarte w formie aktu notarialnego, które bezspornie potwierdzały zarówno nabycie spornego lokalu przez S. P., jaki i warunki w jakich czynność została podjęta, a następnie zbyto przedmiotowy lokal, w pierwszej kolejności przez S. P. a następnie przez F. P. na podstawie umowy darowizny. Sąd nie znalazł również podstawy do kwestionowania zawartej w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności, która została zawarta na skutek odwołania darowizny. Przedmiotowe oświadczenie o odwołaniu darowizny zostało przywołane w umowie a okoliczności jego złożenie zostały wskazane przez samego pozwanego w toku wyjaśnień w charakterze strony.

W ocenie Sądu nie zaistniały również przesłanki uzasadniające kwestionowanie prawdziwości składanych przez pozwanego wniosków o odstąpienie od żądania od niego zwrotu udzielonej bonifikaty, czy okoliczności, na które się w nich powoływał, jak również przywoływanego przez powoda stanowiska a wyrażonego w pismach, w którym odmawia przechylenia się do odstąpienia od takiego żądania.

Oceniając wyjaśnienia pozwanego w charakterze strony Sąd uznał, iż podane przez niego okoliczności dotyczące jego sytuacji osobistej majątkowej nie budzą wątpliwości a tym samym zasługują na wiarę. Znajdują one potwierdzenie w dokumentach, które zostały załączone do akt sprawy, w tym w okolicznościach wskazywanych przez pozwanego jako przyczyna odstąpienia od żądania od niego zwrotu bonifikaty, a także stanowiących podstawę podjęcia przez pozwanego decyzji o przeniesieniu własności nieruchomości

w postaci umowy darowizny zawartej 20 grudnia 2014 r. na rzecz swojego syna D. P.. Również opinia, sporządzona przez Centrum Pomocy (...), dotycząca sytuacji osobistej i majątkowej pozwanego przygotowana w oparciu o przeprowadzany przez pracownika wywiad środowiskowy potwierdza w całości trudną sytuację pozwanego zarówno finansową jak i życiową, która wynika co najmniej z faktu zamieszkiwania wspólnie z żoną, która jest osobą

niepełnosprawną, niezdolną do pracy, utrzymującą się z renty, jak również zamieszkiwania z pozwanym i jego żoną syna, który jest osobą uzależnioną od – środków psychoaktywnych oraz od alkoholu.

Oceniając wyjaśnienia pozwanego odnośnie okoliczności stanowiących podstawę do odwołania darowizny dokonanej w dniu 20 grudnia 2014 r. na rzecz syna D. P. należy wskazać, iż przedmiotowe oświadczenie zostało przywołane w umowie zawartej przed notariuszem dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości, przy czym sam pozwany przyznał że przedmiotowe oświadczenie zostało złożone zarówno z uwagi na brak zainteresowania pozywanym przez obdarowanego, w sytuacji gdy z żoną wymagają pomocy ze względu na stan zdrowia, ale również z uwagi na fakt, że (...) W. zażądało od niego zwrotu bonifikaty. Na takie odwołanie przedmiotowej darowizny D. P. wyraził zgodę (nagranie czas 00:31:29 k. 100v). Powyższe wskazuje, iż wyjaśnienia pozwanego mają charakter szczerej, spontanicznej wypowiedzi i przedstawiają rzeczywiste przyczyny z uwagi, na które pozwany podjął decyzję najpierw o dokonaniu darowizny a następnie o odwołaniu darowizny nieruchomości na rzecz syna. Jak już zwrócono uwagę powyżej syn pozwanego wyraził również w sposób dobrowolny zgodę na przeniesienie własności nieruchomości, czego potwierdzeniem jest zawarcie we właściwej formie umowy, na skutek której własność nieruchomości, w związku z którą została udzielona bonifikata stała się ponownie własnością pozwanego. Z tych też względów niezależnie od wątpliwości co do okoliczności w jakich doszło do odwołania darowizny, w ocenie Sądu istotne jest, że faktycznie nastąpiło przeniesienie zwrotne nieruchomości objętej bonifikatą, zaś badanie przyczyn odwołania tej darowizny w tych okolicznościach nie miało istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy.

Sąd oddali wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości zwaloryzowanej kwoty bonifikaty z uwagi na fakt, iż kwota która została określona jako przedmiot żądania nie była kwestionowana przez pozwanego, przez co podlegała uznaniu za okoliczność przyznaną zgodnie z art. 229 k.p.c. W tych okolicznościach dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, z przeprowadzeniem którego wiązą się dodatkowe wydatki, stanowiłoby czynność zbędą ale jednocześnie zmierzałoby do przedłużenia postępowania i narażało strony na dodatkowe koszty postępowania. Dodatkowo okolicznością uzasadniającą oddalenie przedmiotowego wniosku była również ocena dokonanej czynności w świetle zasad współżycia społecznego, tj. art. 5 k.c., który w ocenie sądu podlegał zastosowaniu w niniejszej sprawie. Niezależnie od powyższego również kryteria określone w art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wyliczenia zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty uzasadniały stanowisko o braku konieczności dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, skoro przedmiotowe wyliczenie nie wymagało wiadomości specjalnych albowiem jako kryterium waloryzacji przyjęto miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowane w Monitorze Polskim. Dodatkowo powód wskazując na przedmiotowe wskaźniki przygotował ich zestawienie, oraz obliczył, odwołując się do nich, kwotę waloryzowanej bonifikaty na dzień 20 grudnia 2014 r., czyli na dzień dokonania zbycia nieruchomości z naruszeniem art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (k. 32).

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. P. na okoliczność przesłanek z art. 898 k.c., skuteczności odwołania umowy darowizny, i jej pozorności z uwagi na fakt, iż przedmiotowy dowód nie zmierzał do ustalenia okoliczności istotnych dla rozpoznania przedmiotowego żądania postaci zwrotu bonifikaty w świetle art. 227 k.p.c. Dodatkowo zwrócić należało uwagę na walor zeznań tegoż świadka, który przecież jest osobą najbliższą pozywanego przez co z pewnością przedstawiłby w/w okoliczności w sposób tożsamy jak pozwany, który składając wyjaśnienia w charakterze strony wskazał na przyczynę odwołania darowizny. Ponadto w przypadku podania tożsamych okoliczności strona powodowa albo domagała by się ich zakwestionowania lub też niezależnie od przyczyna wskazywałaby nadal na pozorność dokonania czynności. Tym samym przeprowadzenie dowodu z zeznań w/w świadka w ocenie Sądu zmierzałoby wyłącznie do przedłużenia postępowania i nie przyczyniłoby się do wyjaśnienia sprawy.

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, z uwagi na fakt, iż ustalone w niniejszej sprawie okoliczności uzasadniały odstąpienie przez Sąd od przyznania stronie powodowej ochrony prawnej ze względu na zasady współżycia społecznego.

Przed przystąpieniem do oceny prawnej dochodzonego roszczenia wskazać należy, iż w sprawie bezsporne były okoliczności w jakich doszło do nabycia lokalu mieszkalnego przez S. P., w tym skorzystanie przez nią z bonifikaty udzielonej przez powoda przy określeniu ceny nabycia nieruchomości lokalowej i związanego z nim udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu. Bonifikata została udzielona w wysokości 90% ceny nieruchomości, co odpowiadało kwocie 282.992 zł. Ponadto bezsporne było, iż w akcie notarialnym – umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste zostały zawarte informacje dotyczące przypadków,

w których pomimo zbycia lokalu przed upływem okresu 5 lat od nabycia lokalu, najemczynie nie była zobowiązana do zwrotu udzielonej bonifikaty. Przedmiotowe regulacje zostały wskazane odrębnie odnośnie prawa użytkowania wieczystego oraz nieruchomości lokalowej (§5 i § 8 umowy k. 13-14). Za bezsporne należało uznać również dokonanie w dniu 9 listopada 2010 r. darowizny przedmiotowej nieruchomości i związanego z nim udziału

w prawie użytkowania wieczystego gruntu przez S. P. na rzecz pozwanego, który jako zstępny należał do kręgu osób wskazanych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. osób najbliższych, przez co w/w czynność dopowiadała przesłankom z art. 68 ust. 2a cyt. ustawy i nie powodowała powstania obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości. Powód uznał natomiast, iż dopiero kolejna czynność skutkująca przeniesieniem własności nieruchomości w postaci darowizny dokonanej przez pozwanego na rzecz jego syna D. P. – a wnuka S. P. - zrealizowana w dniu 20 grudnia 2014 r., tj. przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości liczonego od dnia 18 czerwca 2010 r., skutkowałą powstaniem obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty po stronie pozwanego a po stronie powoda – obowiązku jej dochodzenia.

Zdaniem Sądu oceny przedmiotowej czynności należało dokonać biorąc pod uwagę zarówno okoliczności w jakich doszło do przeniesienia własności, jak również fakt, iż na skutek umowy z dnia 30 lipca 2018 r. nastąpiło zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na pozwanego, przez co powstała wątpliwość w zakresie trwałości i ostatecznego skutku w postaci przeniesienia własności w drodze umowy zawartej w dniu 20 grudnia 2014 r. Ponadto dokonując powyższego Sąd nie mógł pominąć, iż w umowie zawartej w dniu 9 listopada 2010 r. pozwany nie został poinformowany o skutkach dokonania dalszego zbycia nieruchomości, jak również o okresie przez który de facto takich czynności nie powinien podejmować.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej też u.g.n.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, itp.

Bonifikata jest formą pomocy ze środków publicznych, przyznawaną nabywcom tych nieruchomości. Idea sprzedaży z bonifikatą lokali, położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jest realizacją zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym organy władzy publicznej prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającą ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Przyznawane bonifikaty stanowią znaczną pomoc publiczną, udzielaną kosztem finansów publicznych, która to powinna być wykorzystywana tylko w celu określonym ustawą.

Osoba, która nabyła lokal po obniżonej cenie, może go niezwłocznie sprzedać, uzyskując w ten sposób korzyść majątkową. W celu przeciwdziałania takim praktykom ustawodawca wprowadził na podstawie art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji oraz unormowano zasady zwrotu tej bonifikaty. W myśl bowiem art. 68 ust. 2 u.g.n. „Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Z tego też powodu, aby zapewnić właściwą realizację wskazanych celów, ustawodawca nałożył na beneficjentów pewne obowiązki czy też ograniczenia, o których stanowi przywołany powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b u.g.n. Zbycie nieruchomości na rzecz osób bliskich było i jest dopuszczalne i nie kreuje po stronie organu uprawnienia do żądania

zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2a pkt 1.). Wraz z nowelizacją dokonaną ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wprowadzono natomiast zasadę, że obowiązek zwrotu organowi kwoty odpowiadającej równowartości udzielonej bonifikaty obowiązuje także osoby bliskie, które nabyły nieruchomość od uprawnionego do bonifikaty, a następnie zbyły tę nieruchomość przed upływem okresów wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Przedmiotowy obowiązek nie został wyłączony nawet w sytuacji zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej, tj. należącej do kręgu osób wskazanych w art. 4 pkt 13 u.g.n. na co wyraźnie wskazuje zapis art. 68 ust. 2a pkt 1 oraz 2b u.g.n. zawierający odpowiednio dopisek „z zastrzeżeniem ust. 2b” czy też brak zapisu o odpowiednim stosowaniu art. 2a. Powyższe było również przedmiotem oceny w orzecznictwie, w tym m.in. przez Sąd Najwyższy w wyroku z 15 maja 2014 r. oraz z 20 marca 2014 r. (sygn. akt IV CSK 495/13 niepubl., sygn. akt II CSK 367/13 niepubl.). W tych okolicznościach bezsporne jest, iż wbrew twierdzeniom pozwanego, z uwagi na brzmienie art. 68 ust. 2b u.g.n. był on, jako zbywca nieruchomości na podstawie czynności z 20 grudnia 2014 r., biernie legitymowany w niniejszej sprawie.

W doktrynie zwrócono również uwagę na fakt, że sytuacje, w których powstaje obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, zwykle nie wynikają z celowego działania nabywcy nieruchomości na szkodę finansów publicznych, ale ze zbyt małej świadomości prawnej czy też niedbalstwa. Każdorazowe zbycie przez organ Skarbu Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomości odbywa się w formie aktu notarialnego i stanowi zwykłą czynność prawną, podlegającą wymogom prawa cywilnego. Przyjęto również, że w umowie cywilnoprawnej, na podstawie której następuje zbycie lokalu nie wymaga się przytaczania przepisów bezwzględnie obowiązujących, co oznacza brak obowiązku powtarzania w postanowieniach łączącej strony umowy sprzedaży regulacji zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ponadto w aktualnym stanie prawnym (w tym w stanie obowiązującym na dzień dokonania przez pozwanego przedwczesnego zbycia nieruchomości) przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. nakładał na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po spełnieniu określonych przesłanek, który jako bezwzględnie obowiązujący nie mógł być modyfikowany treścią stosunku prawnego.

Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się 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. W art. 68 ust. 2a u.g.n. został określony przy tym zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty pomimo zaistnienia przesłanek zwrotu bonifikaty, określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Wskazane ustawowo wyjątki od zasady zwrotu bonifikaty nie mogą być przy tym interpretowane rozszerzająco a ponadto, jak już wskazano powyżej, nie odnoszą się do zbycia nieruchomości dokonanego przez osobę bliską nabywcy. Obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek ten powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia. W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. wskazuje, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem, na co zwrócono już uwagę, nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017 r. sygn. akt I ACa 653/16, LEX nr 2284853).

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności ustalonych w niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż umowa darowizny, której skutkiem było przeniesienie własności nieruchomości - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym została dokonana przez pozwanego (osobę bliską S. P.) w dniu 20 grudnia 2014 r. a zatem przed upływem 5 lat od dnia nabycia w/w nieruchomości (18 czerwca 2010 r.). Zrealizowanie w/w czynności

niezależnie od faktu, iż nabywcą w/w nieruchomości była osoba bliska zarówno S. P. jak i F. P., co skutkowało zaktywizowaniem się po stronie tegoż ostatniego obowiązku w postaci zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, z której skorzystała S. P. w dniu nabycia nieruchomości – art. 68 ust. 2b u.g.n., a której celem było umożliwienie w/w zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Ponadto co również istotne do oceny przedmiotowej czynności nie mają zastosowania wyłączenia określone w art. 68 ust. 2a u.g.n.

W ocenie Sądu nie budził wątpliwości również sposób zwaloryzowania przedmiotowej bonifikaty, która jak słusznie uczynił to powód została obliczona na dzień 20 grudnia 2014 r., tj. na dzień, w którym zaistniały przesłanki do wystosowania żądania zwrotu, przy uwzględnieniu wskaźników wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych co miesiąc przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zastosowana metoda wynikała z art. 227 u.g.n., który został uchylony Ustawą z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 985), która nadała nowe brzmienie art. 5 u.g.n. zawierającemu nowy wskaźnik odnoszący się do zmiany cen nieruchomości. Co jednak istotne wskaźniki zmian cen nieruchomości są publikowane od II kwartału 2015 r., wobec czego bezsporne było, iż waloryzacja udzielonej bonifikaty w niniejszej sprawie dokonana ostatecznie na grudzień 2014 r. mogła i została określona za pomocą wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS.

W świetle przytoczonych powyżej okoliczności nie ulegało wątpliwości, iż z uwagi na czynność dokonaną w dniu 20 grudnia 2014 r. zostały spełnione przesłanki zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty a po stronie powoda jako dbającego prawidłowo o środki publiczne obowiązek domagania się kwoty będącej przedmiotem roszczenia wyliczonej zgodnie z art. 227 u.g.n.

Jak już wskazano powyżej pomimo spełnienia przesłanek żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w ocenie Sądu zasadne jednak było odwołanie się do zasad słuszności, przez co opierając się na konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego wykonanie prawa przysługującego powodowi, nie zasługiwało w okolicznościach niniejszej sprawy na pozytywną ocenę, przez co roszczeniu powoda należało odmówić udzielenia ochrony prawnej (art. 5 k.c.). Klauzula generalna zawarta w tym przepisie wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1997 r., sygn. akt II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., sygn. akt I CKN 459/97). Klauzula każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współzycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/05, OSN 1999 Nr 4, poz. 75).

Ponadto jak wynika z powołanego art. 5 k.c., a co w sposób jednoznaczny wskazano w doktrynie dokonując jego wykładni, może on znaleźć zastosowanie tylko wtedy, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie:

- 1) podmiotowi uprawnionemu przysługuje prawo (uprawnienie materialnoprawne), którego dotyczy nadużycie;
- 2) podmiot uprawniony wykonuje przysługujące mu prawo ("czyni użytek z prawa");
- 3) wykonywanie prawa pozostaje w sprzeczności z jednym z kryteriów wymienionych w art. 5 k.c., tj. z zasadami współzycia społecznego lub też ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Dodać również wypada, że zastosowanie tego przepisu musi być zobiektywizowane, czemu wyraz należy dać poprzez przytoczenie argumentacji. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. ma obowiązek wyjaśnić jakim wartościami i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia

ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących i nieakceptowalnych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że zarówno okoliczności w jakich pozwany dokonał czynności w postaci darowizny nieruchomości, zawarcie przedmiotowej umowy po 4 latach i 6 miesiącach od jej nabycia przez S. P., nie uzyskanie na skutek zawartej umowy zysku, bardzo trudna sytuacja finansowa, zdrowotna a także życiowa oraz podjęcie wszystkich możliwych działań w celu odzyskania nieruchomości, w sposób zmierzających do cofnięcia skutku zbycia nieruchomości, uzasadniają odstąpienie od uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie. Powołane okoliczności zdaniem Sądu wskazują, iż zasądzenie żądanej kwoty powodowałoby de facto nałożeniem na pozwanego obowiązku, którego nie byłby w stanie wykonać, a w konsekwencji doprowadziłby go do sprzedaży nieruchomości lokalowej, którą w celu zapewnienia warunków mieszkaniowych nabyła jego matka.

Rozwijając przywołane powyżej okoliczność przypomnieć należy, iż matka pozwanego zamieszkiwała w spornym lokalu do śmierci, tj. do grudnia 2011 r., korzystając z niego w sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w całości realizując cel udzielonej jej pomocy publicznej. Pozwany jako jedyny spadkobierca uzyskałby przedmiotowy lokal niezależnie od wcześniej dokonanej darowizny również pod tytułem ogólnym na zasadzie spadkobrania. Po śmierci S. P., za zgodą pozwanego w spornym lokalu zamieszkiwała jego córka z wnuczką i gdyby nie jej naganne zachowanie polegające na niszczeniu nieruchomości i jej zadłużaniu, pozwany nigdy nie podjąłby decyzji o przekazaniu tej nieruchomości synowi. Oceniając zatem przedmiotową czynność rozporządzającą zdaniem Sądu uznać ją należy za zmierzającą do zabezpieczenia i ochrony nieruchomości. Powyższe działanie uzasadnione było również tym, iż pozwany jako osoba przewlekłe chora a jednocześnie zobowiązana do zapewnienia opieki swojej żonie, sam nie był w stanie podjąć wszystkich czynności, które były konieczne do utrzymania uzyskanej nieruchomości, w tym przeprowadzenia niezbędnego postępowania o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Co również istotne do podjęcia w/w decyzji został zmuszony zachowaniem konkubenta córki, który go nachodził i groził mu, w związku podjętą inicjatywą w postaci eksmisji A. P.. Oceniając dokonaną czynność nie sposób również pominąć faktu, iż została ona zrealizowana na pół roku przed upływem pięcioletniego okresu od dnia nabycia nieruchomości, nie zaś niezwłocznie po jej uzyskaniu, a przy tym jak wskazał pozwany, niezależnie od bardzo trudnych okoliczności życiowych, jej dokonanie było bezspornie spowodowane niewiedzą i nieświadomością co do obowiązku jej niezbywania przez okres 5 lat. W przeciwieństwie bowiem do zapisów zawartych w akcie notarialnym z 18 czerwca 2010 r. (odpowiednio § 5 i 8), w umowie z dnia 9 listopada 2010 r. nie zostały zawarte żadne pouczenia o zakazie zbywania czy okresie przez który on obowiązuje. Zrealizowanie powyższej czynności nie spowodowało również uzyskania jakiegokolwiek zysku przez niego, przez co nie sposób również twierdzić, że skutkiem udzielonej bonifikaty – pomocy publicznej – pozwany się wzbogacił. Nieruchomość lokalowa została przekazana pod tytułem darmym, osobie bliskiej pozwanego i jego matki, a do tego jak przyznał pozwany nadal była przeznaczona na cele mieszkalne. Ani pozwany ani jego syn nie wynajmowali przedmiotowej nieruchomości. Jak już wskazano, okoliczność w postaci zysku, którego uzyskanie ze zbycia nieruchomości, skutkuje uznaniem takiej czynności za pozostającą w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, w niniejszej sprawie nie występuje. Wręcz przeciwnie kwota żądana przez powoda jest wyższa niż wartość rynkowa tej nieruchomości wskazana w umowie darowizny (§ 3 k. 24). Ponadto nie może umknąć uwadze, że to pozwany w celu nabycia nieruchomości lokalowej przekazał matce kwotę konieczną do jego uzyskania. Dodatkowo podzielić należy ocenę sytuacji życiowej i majątkowej jaką przedstawiło w opinii Centrum Pomocy (...), które po przeprowadzeniu wywiadu również wskazało, iż uzasadnia ona odstąpienie od żądania przez powoda zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (k. 52-53).

Jeszcze raz w tym miejscu należy przypomnieć, że pozwanemu do lokalu, w który zamieszkuje z niepełnosprawną żoną i synem, bezrobotnym, uzależnionym od substancji psychoaktywnych, nie przysługuje prawo własności. Taki tytuł przysługiwał i nadal mu przysługuje wyłącznie do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto dochody uzyskiwane przez pozwanego i członków rodziny, z którymi zamieszkuje nie przekraczają kryterium dochodowego określonego w art. 8

ust. 1 pkt 3 ustawy pomocy społecznej przez co pozostaje w gronie osób uprawnionych do ubiegania się o świadczenia z pomocy społecznej, z który jednakże nie korzysta.

W ocenie Sądu nie sposób również pominąć działań pozwanego zmierzających do zwrotnego przeniesienia własności spornej nieruchomości na jego rzecz, który to skutek został ostatecznie osiągnięty na podstawie umowy przeniesienia własności z 30 lipca 2018 r. (k. 88-92). Powód odnosząc się do przedmiotowej czynności wskazuje, iż nie wywołała ona w/w skutku albowiem oświadczenie o odwołaniu darowizny miało charakter pozorny wobec nie zaistnienia przesłanek skutecznego odwołania darowizny wynikających z art. 898 k.c.

Nie wdając się w ocenę ważności przedmiotowej czynności, przede wszystkim wskazać należy, iż na skutek oświadczenia obdarowanego prawo własności nieruchomości zostało przeniesione na pozwanego, który jest uprawniony do dysponowania nią. W tym miejscu podkreślić również należy, iż w doktrynie wskazuje się na stanowisko zgodnie z którym dopuszczalne jest również zgodne porozumienie stron w zakresie rozwiązania umowy darowizny. Uznając zatem, że D. P. dobrowolnie złożył w/w oświadczenie, nie jest tym samym włączona jako niedopuszczalna, ocena przedmiotowej czynności jako przejaw zgodnych oświadczeń darczyńcy i obdarowanego, na skutek których własność nieruchomości ponownie należy do pozwanego. Powyższe natomiast skutkuje uznaniem, że czynność dokonana 20 grudnia 2014 r. nie miała charakteru definitywnego, ostatecznego co eliminuje zaistnienie hipotezy z art. 68 ust 2b u.g.n.

Z tych też względów Sąd uznał, iż obciążenie pozwanego, żadaną kwotą byłoby w przedstawionych powyżej okolicznościach, rażąco niesprawiedliwie i krzywdzące, a skutki przedmiotowej decyzji byłyby dotkliwe nie tylko dla samego pozwanego ale również i dla jego najbliższych. Dodać przy tym wypada, iż de facto wymusiłoby na pozwanym podjęcie decyzji o sprzedaży nieruchomości, skoro pozyskanie środków na ten cel z innych źródeł nie byłoby możliwe. To dopiero skutkowałoby wypaczeniem celu, w związku z którym nieruchomość została sprzedana S. P., a jakim było popieranie działań zmierzających do uzyskania własnego mieszkania przez obywatela. Cel ten realizowany jest również przez pozwanego, który poza w/w nieruchomością, nie posiada tyłu własności do innego lokalu mieszkalnego (oświadczenie majątkowe k. 57).

Konstatując Sąd oddalił powództwo, uznając iż zasady współżycia społecznego uzasadniają nie przyznanie ochrony prawnej roszczeniu dochodzonemu przez powoda.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd miał na uwadze art. 102 k.p.c. Zdaniem Sądu zasady słuszności przemawiały w niniejszej sprawie za odstąpieniem od obciążenia powoda kosztami postępowania jakie poniosła strona pozwana. Podkreślić bowiem wypada, iż powód mógł być przekonany o zasadności roszczenia zarówno w chwili złożenia pozwu, jak i w toku postępowania. Dopiero bowiem całokształt okoliczności ocenionych poprzez pryzmat treści hipotezy art. 5 k.c. legł u podstaw oddalenia powództwa.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)