

Sygn. akt XXV C 165/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Patryk Kaniecki

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. S.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt XXV C 165/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 października 2022 r.

Powód (...) W. w pozwie z dnia 16 sierpnia 2019 r. wniósł

o zasądzenie od pozwanej M. S. kwoty 116.511,81 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie powód podał, że w dniu 25 listopada 2005 r. sprzedał dotychczasowemu najemcy M. S. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Stosownie do postanowień umowy, cena lokalu została ustalona na kwotę 115.484 zł i po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90%, tj. w kwocie 103.935,60 zł, lokal został sprzedany za 11.548,40 zł. Przed upływem 5 lat od chwili nabycia lokalu od powoda, pozwana umową sprzedaży z dnia 24 września 2009 r. zbyła lokal na rzecz J. G. za cenę 258.000 zł. Środki uzyskane przez pozwaną ze sprzedaży lokalu nie zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W związku

z tym zachodzą przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do zwrotu przez pozwaną kwoty zwaloryzowanej bonifikaty uzyskanej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2009 r. w stosunku do listopada 2005 r. wyniósł 112,1%. Kwota udzielonej bonifikaty 103.935,60 zł z listopada 2005 r. zwaloryzowana powyższym wskaźnikiem we wrześniu 2009 r. wyniosła zatem 116.115,81 zł. Odsetki za opóźnienie powód żąda od 4 stycznia 2017 r., tj. po upływie wyznaczonego pozwanej w wezwaniu do zapłaty terminu 14 dni.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 października 2019 r. tutejszy Sąd nakazał, aby pozwana M. S. zapłaciła na rzecz powoda (...) W. kwotę 116.511,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4

stycznia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.426 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana M. S. w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana podniosła, że brak jest podstaw do zwrotu przez nią bonifikaty, bowiem środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. przeznaczyla w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży lokalu na budowę budynku mieszkalnego na jej działce w miejscowości W.. Pozwana wskazała, że zanim zdecydowała się na sprzedaż przedmiotowego lokalu, wystąpiła do Urzędu Dzielnicy P. (...) W. z prośbą interpretację przepisu art. 68 ust. 2 tejże ustawy. W odpowiedzi uzyskała informację, że przepisu o zwrocie bonifikaty nie stosuje się między innymi w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że gdyby sąd nie przychylił się do jej stanowiska, że nie ziściły się podstawy do żądania zwrotu bonifikaty, to oddalenie powództwa powinno nastąpić na podstawie art. 5 k.c., gdyż uwzględnienie powództwa powodowałaby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące. Pozwana zbywała bowiem lokal w sytuacji przymusowej, a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyła w całości na jej własne cele mieszkaniowe. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. była najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Podczas rokowań z 14 listopada 2005 r. (...) W. i M. S. ustalili, że w wykonaniu zobowiązania (...) W. polegającego na sprzedaży, w wykonaniu prawa pierwszeństwa, w/w lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w uchwale Zarządu Dzielnicy P. (...) W. z dnia 10 listopada 2000 r. Nr (...) w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność (...) W. wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamekowej części gruntu, strony zawarły umowę, na mocy której ustanowiona zostanie odrębna własność w/w lokalu i lokal ten zostanie sprzedany na rzecz dotychczasowego najemcy M. S., przy zastosowaniu bonifikaty od ceny jego sprzedaży w wysokości 90% od ceny 115.484 zł ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Po zastosowaniu bonifikaty cena lokalu wyniesie 11.548,40 zł (protokół z rokowań z 14.11.2005 r. – k. 12-15)

W dniu 25 listopada 2005 r. (...) W. i M. S. zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy tej umowy ustanowiona została odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni 43,18 m², z własności którego związany jest udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, a (...) W. sprzedało M. S. powyższy lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddało M. S. w użytkowanie wieczyste udział wynoszący (...) części w działce gruntu przy ul. (...) w W.. Cena lokalu została ustalona na 115.484 zł, zaś cena ułamekowej części gruntu na została ustalona na 9.349 zł. Powyższa cena uległa pomniejszeniu o 90% (bonifikata) i wyniosła ostatecznie 11.548,40 zł. Przy zawarciu umowy notariusz poinformowała M. S. o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z 25.11.2005 r., zawarta w formie aktu notarialnego za Rep. A Nr (...) – k. 16-23, wydruk treści księgi wieczystej – k. 24-34).

Na mocy umowy sprzedaży z 19 grudnia 2005 r. M. S. kupiła lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W.. Nabycie lokalu zostało sfinansowane w przeważającej części z kredytu bankowego zaciągniętego przez M. S. (umowa sprzedaży z 19.12.2005 r., zawarta w formie aktu notarialnego Rep A Nr (...) – k. 83-88).

Na mocy umowy sprzedaży z 26 sierpnia 2008 r. M. S. kupiła niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w miejscowości W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 1.090 m².

W dniu 23 stycznia 2009 r. M. S. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i szczelnego osadnika ścieków na działce nr (...)

w miejscowości W. (wydruk treści elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 151-155, wypisy z rejestru gruntów dot. działek nr (...)

w W. – k. 121, 122, decyzja nr (...) z 23.01.2009 r. Starosty Powiatu w M. – k. 124-125).

W dniu 3 września 2009 r. M. S. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., w której zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży tego lokalu do dnia 30 listopada 2009 r. Na mocy umowy z dnia 24 września 2009 r., zawartej w formie aktu notarialnego, M. S. sprzedała lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. wraz

z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej na rzecz J. G. za cenę 258.000 zł. Przed podpisaniem aktu notarialnego M. S. otrzymała od sprzedającej na poczet ceny kwotę 25.800 zł, w dniu podpisania aktu notarialnego otrzymała kwotę 13.200 zł, zaś pozostała kwota 219.000 zł miała być zapłacona do 7 października 2009 r. (umowa przedwstępna sprzedaży z 03.09.2009 r. – k. 277-281, umowa sprzedaży z 24.09.2009 r., zawarta w formie aktu notarialnego za Rep A Nr (...) – k. 40-45).

Na wymienionej wyżej nieruchomości w W. M. S. wybudowała dom mieszkalny jednorodzinny. Na budowę tego domu M. S. przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., ponosząc z tego tytułu w okresie od września 2009 r. do grudnia 2010 r. nakłady na zakup materiałów budowlanych oraz usługi budowlane w łącznej kwocie 248.228,75 zł, w tym:

1. 9.800,75 zł w dniu 16 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 226),
2. 3.378,37 zł w dniu 17 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 227),
3. 4.234 zł w dniu 18 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 228),
4. 4.500 zł w dniu 18 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 229),
5. 848 zł w dniu 21 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 230),
6. 734 zł w dniu 21 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 231),
7. 4.806 zł w dniu 22 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 232),
8. 600 zł w dniu 24 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 233),
9. 186,03 zł w dniu 29 września 2009 r. na zakup materiałów (faktura nr (...) – k. 234),
10. 736 zł w dniu 29 września 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 235),
11. 1.000 zł w dniu 5 października 2009 r. tytułem zaliczki dla firmy sprzedającej akcesoria dachowe (faktura nr (...) – k. 236),
12. 308,50 zł w dniu 5 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 237),
13. 7.295,60 zł w dniu 7 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 238),
14. 13.013 zł w dniu 10 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 239),
15. 50.465,08 zł w dniu 19 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (akcesoriów dachowych) (faktura nr (...) – k. 240),
16. 23.463,38 zł w dniu 13 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 241),

17. 1.215 zł w dniu 24 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 242),
18. 1745,82 zł w dniu 26 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 243),
19. 1.300 zł w dniu 26 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 244),
20. 17.136 zł w dniu 27 października 2009 r. na zakup okien dachowych (faktura nr (...) – k. 245),
21. 947,10 zł w dniu 30 października 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 246),
22. 1.027,10 zł w dniu 4 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 247),
23. 1.074,13 zł w dniu 4 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 248),
24. 52,50 zł na zakup materiałów wykończeniowych i narzędzi (faktura nr (...) – k. 249),
25. 37.000 zł w dniu 7 listopada 2009 r. na wykonanie usługi polegającej na budowie budynku mieszkalnego – mury, strop, więźba dachowa (rachunek nr (...) – k. 250),
26. 104,73 zł w dniu 13 listopada 2009 r. na zakup narzędzi (faktura nr (...) - k. 251),
27. 365 zł w dniu 16 listopada 2009 r. na zakup i transport materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 252),
28. 581,02 zł w dniu 16 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 253),
29. 1.023 zł w dniu 25 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (akcesoriów hydraulicznych) (faktura nr (...) – k. 254),
30. 1.882,39 zł w dniu 26 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (dachowych) (faktura nr (...) - k. 255),
31. 2.286,34 zł w dniu 30 listopada 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (dachowych) (faktura nr (...) – k. 256),
32. 10.004,50 zł w dniu 9 grudnia 2009 r. na montaż systemu wentylacji w budynku mieszkalnym (faktura nr (...) – k. 257),
33. 12.840 zł w dniu 10 grudnia 2009 r. na montaż obróbek dekarских i wstawienie okien dachowych (faktura nr (...) – k. 258),
34. 4.739,62 zł w dniu 15 grudnia 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 259),
35. 785,37 zł w dniu 28 grudnia 2009 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 260),
36. 1.241,25 zł w dniu 3 marca 2010 r. na zakup materiałów budowlanych (dachowych) (faktura nr (...) – k. 261),
37. 864 zł w dniu 5 marca 2010 r. na zakup materiałów budowlanych (dachowych) (faktura nr (...) – k. 262),
38. 240 zł w dniu 9 marca 2010 r. na zakup materiałów budowlanych (dachowych) (faktura nr (...) – k. 263),
39. 8.025 zł w dniu 11 marca 2010 r. za wykonanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej na budynku mieszkalnym (faktura nr (...) – k. 264),
40. 122,40 zł w dniu 11 marca 2010 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 265),
41. 506,60 zł w dniu 20 lipca 2010 r. na zakup narzędzi (faktura nr (...) – k. 266),

42. 663 zł w dniu 22 lipca 2010 r. na zakup i transport materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 267),
43. 663 zł w dniu 23 lipca 2010 r. na zakup i transport materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 268),
44. 1.406,82 zł w dniu 29 lipca 2010 r. na zakup akcesoriów elektrycznych (faktura nr (...) – k. 269),
45. 53,43 zł w dniu 29 lipca 2010 r. na zakup akcesoriów elektrycznych (faktura nr (...) – k. 270),
46. 49,80 zł w dniu 10 sierpnia 2010 r. na zakup materiałów budowlanych i narzędzi (faktura nr (...) – k. 271),
47. 191,76 zł w dniu 21 października 2010 r. na zakup materiałów budowlanych (faktura nr (...) – k. 272),
48. 2.500 zł w dniu 29 grudnia 2009 r. za wykonanie sieci wodociągowej w W. w dz. nr (...) (faktura nr (...) – k. 273, potwierdzenie przelewu – k. 274),
49. 10.223 zł w dniu 9 grudnia 2010 r. za wykonaniu usługi remontowo-budowlanej – montaż okien PCV (faktura nr (...) – k. 275, potwierdzenie przelewu z 09.12.2010 r. – k. 276).

Pismem z 16 grudnia 2011 r. (...) W. poinformowało M. S., iż w wyniku prowadzonego postępowania zostało ustalone, że aktem notarialnym z dnia 24 września 2009 r. pozwana dokonała zbycia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., przed upływem 5 letniego terminu od dnia jego nabycia od (...) W., wobec czego powstał obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. W związku z tym faktem (...) W. wezwało pozwaną o udokumentowanie w terminie 1 miesiąca od otrzymania pisma, że kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu przeznaczyła w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (pismo (...) W. z 16.12.2011 r. – k. 72-73).

M. S. w dniu 8 września 2015 r. złożyła do Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami (...) W. dokumenty dotyczące m.in. nabycia nieruchomości w W. (akt notarialny), decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na tej nieruchomości oraz faktury dokumentując wydania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na budowę domu w W. (pismo pozwanej z 08.09.2015 r. – k. 74).

Pismem z dnia 8 października 2015 r. (...) W. wezwało M. S. do zwrotu kwoty 116.511,81 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie to zostało doręczone pozwanej 19 października 2015 r. (wezwanie do zapłaty – k. 46-46v., zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 47-47v.).

M. S. w piśmie z 29 października 2015 r. skierowanym do Prezydenta (...) W. wniosła o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podnosząc, że w dniu 8 września 2015 r. złożyła wyjaśnienia dotyczące wydatków, które poniosła w ciągu 12 miesięcy do sprzedaży lokalu na nową nieruchomość. Prezydent (...) W. w piśmie z 6 maja 2016 r. poinformował pozwaną, że nie korzysta z uprawnienia przewidzianego w art. 68 ust. 2 c. ustawy o gospodarce nieruchomościami do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty (pismo pozwanej z 29.10.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 77-78., pismo Prezydenta (...) W. z 06.05.2016 r. – k. 48-48v.).

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2009 r. w stosunku do listopada 2005 r. wyniósł 112,1 % (fakt ustalony na podstawie art. 230 k.p.c. – podany przez powoda w pozwie, nie kwestionowany przez pozwaną).

Na mocy umowy sprzedaży zawartej z dnia 20 listopada 2015 r. M. S. sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. wraz z prawami związanymi z jego własnością, w udziale wynoszącym 72/100 części M. K. za cenę w kwocie 273.600 zł, oraz w udziale wynoszącym 28/100 części M. i T. małżonkom K. za cenę w kwocie 106.400 zł, oraz udział wynoszący 2/132 części lokalu niemieszkalnego – garażu wraz z prawami związanymi z jego

własnością za cenę w kwocie 20.000 zł. Część ceny za powyższy lokal została zapłacona na rachunek techniczny banku w celu spłaty kredytu zaciągniętego przez M. S. za nabycie tego lokalu (umowa sprzedaży z 20.11.2015 r., zawarta w formie aktu notarialnego za Rep. A. Nr (...) – k. 200-206v.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy stwierdzonych w nich faktów.

Wbrew stanowisku strony powodowej, faktury złożone do akt sprawy, w kontekście wszystkich dokumentów stanowiących materiał dowodowy sprawy, wykazują, że środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)

w W., zostały wydatkowane przez pozwaną na budowę własnego domu jednorodzinnego w W., w którym pozwana obecnie zamieszkuje. Zachodzi bowiem koincydencja czasowa pomiędzy nabyciem przez pozwaną nieruchomości gruntowej w W., uzyskaniem pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego na tej nieruchomości, sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz nabywaniem przez pozwaną materiałów budowlanych i usług budowlanych podczas prowadzenia przez nią inwestycji budowy domu, za ceny wskazane w fakturach. Zasady logiki i doświadczenia życiowego pozwalały na ustalenie, że skoro pozwana w sierpniu 2008 r. zakupiła nieruchomość w W., następnie wystąpiła o pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na tej nieruchomości i na początku 2009 r. otrzymała pozwolenie na budowę, to następnym krokiem było nabywanie materiałów oraz usług budowlanych niezbędnych prowadzenia budowy. Krótko przed rozpoczęciem budowy pozwana sprzedała przedmiotowy lokal mieszkalny, za co uzyskała znaczne środki finansowe, które z natury rzeczy mogła wydatkować na budowę. Treść faktur czy rachunków za materiały lub usługi budowlane z oczywistych względów na ogół nie wskazuje, z którą nieruchomością zakupy czy wydatki są związane. Trudno wymagać, by z samej faktury wynikało, że wskazany w jej treści towar został zakupiony w celu wybudowania konkretnego budynku. Faktury ze swej istoty nie zawierają takich informacji. Z przedstawionych przez pozwaną faktur jedynie dwie z nich zawierają odniesienie do adresu nieruchomości, co pozwala bezspornie stwierdzić, że dotyczyły budynku na działce miejscowości W. (faktury na k. 258 i 264). Jednakże wspomniana zbieżność czasowa pomiędzy wskazanymi zdarzeniami prowadzi do jednoznacznych wniosków, że stwierdzone fakturami wydatki były czynione przez pozwaną na budowę domu jednorodzinnego w W. (zwłaszcza, że widniejące na części faktur miejsca prowadzenia działalności przez sprzedawców lub usługodawców znajdują się w pobliżu miejscowości W., jak H., C., M.), a środki na te wydatki pozwana uzyskała ze sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto pozwana wskazała, że oprócz budowy w W., w latach 2009-2010 nie prowadziła żadnych innych budów ani remontów, a powód nie udowodnił faktów przeciwnych.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 1 in principio w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603), zwanej dalej również „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym zarówno w dniu nabycia jak i zbycia przez pozwaną spornego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe.

W myśl 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. Stosownie do art. 62 ust. 2a pkt 5 u.g.n., przepisu art. 68 ust. 2 ustawy nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu

12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W rozpatrywanej sprawie poza sporem pozostawał fakt, że pozwana nabyła od powoda lokal mieszkalny w drodze bezprzetargowej, z udzieloną bonifikatą, oraz że lokal ten zbyła przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia. Istota sporu między stronami sprowadzała się do oceny, czy zachodzą przesłanki do odstąpienia od obowiązku zwrotu przez pozwaną udzielonej bonifikaty na przepisów art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. albo na podstawie art. 5 k.c., które pozwana przywołała w celu odparcia roszczeń powoda.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. pozwana uzyskała kwotę 258.000 zł, zaś udokumentowane fakturami lub rachunkami wydatki pozwanej na budowę domu w W., czynione w okresie od 16 września 2009 r. do 7 grudnia 2010 r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego, wyniosły 248.228,70 zł.

W pierwszym rzędzie istotna dla rozstrzygnięcia sporu pomiędzy stronami była kwestia, czy wybudowanie domu mieszkalnego na nabytej wcześniej nieruchomości gruntowej oznacza „nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe”. Miarodajne jest tu posłużenie się definicją ustawową nabywania nieruchomości z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa nabywanie nieruchomości jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Z kolei z przepisów art. 46 k.c. i 48 k.c. wynika, że budynek mieszkalny wybudowany na gruncie stanowiącym własność staje się częścią składową gruntu (nieruchomości gruntowej). Do tej definicji kodeksowej nawiązuje też art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiąc, że przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Na tym tle przyjąć należy, że zarówno wykładnia literalna, jak również wykładnia funkcjonalna i celowościowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., dokonywana w kontekście przywołanych wyżej przepisów Kodeksu cywilnego i art. 4 pkt 1 u.g.n., pozwala uznać, że czynności prawne i faktyczne oraz związane z nimi wydatkowanie środków ze sprzedaży lokalu na wybudowanie budynku mieszkalnego, jako części składowej nabytego wcześniej gruntu, oznacza wykorzystanie tych środków na „nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe”. Odmierna wykładnia przeczyłaby stanowiącym *iuris cogentis* przepisom określającym, czym jest budynek mieszkalny wybudowany na działce gruntu. Jest on częścią składową gruntu, a więc gdy powstanie w czasie właściwym na gruncie, jest nabyty przez właściciela działki (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 12.08.2020 r., I ACA 679/19, Legalis, który Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela).

Skoro pozwana nabyła niezabudowaną działkę gruntu, a następnie wybudowała na tym gruncie budynek jednorodzinny ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą, to w istocie nabyła ona również ten budynek jako część składową gruntu, „poszerzając” tym samym własność gruntu o jej część składową. W rezultacie należało uznać, że poprzez budowę budynku mieszkalnego na stanowiącej jej własność działce gruntu pozwana nabyła nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n., wobec czego zachodziła negatywna przesłanka zwrotu udzielonej bonifikaty, przewidziana w tym przepisie.

Jak wyżej wskazano, udokumentowane fakturami lub rachunkami wydatki pozwanej na budowę domu w W., czynione ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., wyniosły łącznie 248.228,70 zł, a więc nieco mniej niż uzyskana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego kwota 258.000 zł. Ponadto część z tych wydatków została poniesiona jeszcze przed formalną sprzedażą lokalu w dniu

24 września 2009 r., ale po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej tego lokalu i otrzymaniu kwoty ustalonego zadatku, tj. w okresie od 16 września 2009 r. do 22 września 2009 r. (w wysokości 28.301,12 zł), oraz po upływie roku od jego sprzedaży, tj. w dniach

21 października 2010 r. i 7 grudnia 2010 r. (w wysokości 10.414,76 zł). Fakt ten nie powinien jednak wykluczać zastosowania w niniejszej sprawie art. 62 ust. 2a pkt 5 u.g.n. oraz prowadzić do obciążania pozwanej obowiązkiem zwrotu bonifikaty, ponieważ zdecydowana większość środków uzyskanych ze sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego została wydatkowana przez pozwaną na budowę domu w okresie roku od czasu zbycia lokalu, a zbycie prawa do lokalu pozwoliło pozwanej na jego zastąpienie prawem do domu,

o wartości przypuszczalnie (w świetle zasad doświadczenia życiowego) przewyższającej wartość lokalu, a z całą pewnością korzystniejszym funkcjonalnie, jeśli chodzi o cele mieszkaniowe.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie również ze względu na regulację art. 5 k.c. Żądanie zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. podlega ocenie co do zgodności z zasadami współżycia społecznego (tak też SN w orz. z 11.02.2015 r.,

I CSK 623/14, Legalis i Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 12.08.2020 r., I ACa 679/19, Legalis). Skoro pozwana za środki pozyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą od (...) W., wybudowała dom mieszkalny na nieruchomości gruntowej, której była właścicielką, to uzyskała surogat zbytego mieszkania. W sytuacji, gdy środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na ten sam cel mieszkaniowy, który preferuje ustawodawca w rozważnych tu przepisach ustawy o własności lokali, jako podstawę uchylecia obowiązku zwrotu bonifikaty, to żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty ocenić należy jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. przez stronę powodową, tj. jako działanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa powoda i z zasadami współżycia społecznego (słuszności i sprawiedliwości). W wyniku zbycia lokalu nabytego z bonifikatą od gminy, kilka miesięcy przed upływem ustawowego terminu, pozwana nie uzyskała żadnej nienależnej korzyści, sprzecznej z celami ustawy

o gospodarowaniu nieruchomościami, która przewiduje bonifikatę w razie nabywania niektórych kategorii nieruchomości od podmiotów publicznych, lecz wykorzystała środki uzyskane ze sprzedaży na ten sam cel mieszkaniowy.

W tej sytuacji dla porządku już tylko wskazać trzeba, że nie niezasadny był zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. Sprzedaż lokali komunalnych ich najemcom przez gminę na preferencyjnych warunkach (z udzieleniem bonifikat – znacznie poniżej ich wartości rynkowej) nie może być traktowana jako związana z działalnością gospodarczą gminy, gdyż nie jest działalnością podporządkowaną regułom opłacalności lub zysku albo racjonalności gospodarowania. Wobec tego do roszczeń o zwrot bonifikaty stosuje się dziesięcioletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c., w brzmieniu sprzed 9 lipca 2018 r., stosownie do art. 5 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Roszczenie powoda o zwrot udzielonej bonifikaty zaktualizowało się w dniu 24 września 2009 r., tj. w dacie zbycia przez pozwaną przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że przed złożeniem pozwu w dniu 16 sierpnia 2019 r. przedawnienie tego roszczenia nie nastąpiło.

Mając na uwadze opisane okoliczności, Sąd oddalił powództwo na podstawie powołanych wyżej przepisów.