

*Sygn. akt I C 969/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 lipca 2017 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel**

**Protokolant: Beata Olewińska**

**po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2017 roku w Dzierżoniowie**

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **M. T.**

#### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej M. T. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej D. kwotę 47 454,50 zł (czterdzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami:

- ustawowymi licznymi od kwoty 52 254,50 zł od 1 października 2013 roku do dnia 17 grudnia 2013 roku,
- ustawowymi licznymi od kwoty 49 054,50 zł od dnia 18 grudnia 2013 roku do 13 lutego 2014r
- ustawowymi licznymi od kwoty 47 454,50 zł od dnia 14 lutego 2014r. do 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 7 173 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 4 800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. T. kwoty 47 454,50 zł wraz z odsetkami.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2006 r. Gmina Miejska D. sprzedała dotychczasowej najemczynie – pozwanej na odrębna własność lokal mieszkalny nr (...) położony w D. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Cena lokalu wynosiła 56 347,00 zł. W związku z udzieloną bonifikatą w wysokości 95% pozwana zapłaciła za lokal kwotę 2 817,35 zł, zaś opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 95% bonifikatą ustalono na kwotę 32,79 zł. Cena została uiszczona. W akcie notarialnym była informacja o warunkach i trybie udzielania bonifikaty. Następnie pozwana lokal ten zbyła na rzecz T. K. za kwotę 70 000 zł na podstawie umowy sprzedaży z 17 sierpnia 2009 r. Tym samym pozwana przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbyła lokal na rzecz osoby obcej i do dnia 4 listopada 2010r. nie wykazała, aby w terminie 12 miesięcy zakupiła inny lokal mieszkalny bądź nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe. Pismem z dnia 4 listopada 2010r. pozwana została wezwana do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 60 186,30 zł. Pozwana w odpowiedzi wniosła o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty bądź rozłożenie jej na raty i umorzenie odsetek. W dniu 17 maja 2013r. strony zawarły umowę dotyczącą zasad spłaty zadłużenia. Nadto Burmistrz zarządzeniem z dnia 16 maja 2016r.

umorzył odsetki w kwocie 16 968,72 zł i rozłożył zobowiązanie z tytułu zwrotu bonifikaty w kwocie 53 054,50 zł na 66 rat miesięcznych. Pozwana zapłaciła 3 raty w łącznej kwocie 5600 zł, które zostały zaliczone na należność główną. Pozostała do zapłaty kwota 47 454,50 zł wraz z odsetkami. Przy czym strona powodowa wyjaśniła, iż łącznie pozwanej została udzielona bonifikata w kwocie 54 289,66 zł, a po zwaloryzowaniu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2007-2009 wyniosła 60 186,30 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 20 maja 2016 r. żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w całości.

Pozwana w określonym terminie złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa i przyznanie kosztów postępowania. Podniosła, iż umowa sprzedaży zawarta przez nią z T. K. w dniu 17 sierpnia 2009r. jest nieważna jako zawarta dla pozorów. W konsekwencji nie doszło do zbycia przedmiotu lokalu i nie ma podstaw do żądania zwrotu bonifikaty. Lokal nigdy nie został wydany nabywcy, cena sprzedaży nie została uiszczona. Nabywca od wielu lat przebywa za granicą i nigdy nie zamierzał zamieszkać w tym mieszkaniu. Jednocześnie podniosła, iż w razie uznania w/w umowę za ważną, zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. T. K. bowiem jest matką jej partnera D. P., z którym od wielu lat pozostaje we wspólnym pożyciu i z którym wychowuje wspólną nastoletnią córkę.

W odpowiedzi na powyższe strona powodowa w piśmie z dnia 12 sierpnia 2016r. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zwróciła uwagę, iż w akcie notarialnym z dnia 17 sierpnia 2009r., który jest przecież dokumentem urzędowym, pozwana oraz nabywca – T. K. oświadczyły, iż cena została uiszczona, a lokal wydany nabywcy. Fakt dalszego zamieszkiwania w tym lokalu przez pozwaną nie może być argumentem decydującym, o tym że mamy do czynienia z pozorną umową. Przecież nowy właściciel nie ma obowiązku zamieszkać w zakupionym lokalu. Pozwana nie podjęła żadnych działań, aby wyeliminować niniejszą umowę z obrotu prawnego, a więc jej działania mają wyłącznie na celu uchylenie się od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Nabywca złożył deklarację w sprawie naliczania podatku od nieruchomości oraz opłacał ten podatek. Również cała korespondencja dotycząca tego lokalu była kierowana na dane nabywcy. Nie można również podzielić stanowiska pozwanej, iż nabywca- T. K. jest osobą bliską dla niej w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie procesowym z dnia 16 października 2016r. pozwana wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania, gdyż złożył w tut. Sądzie powództwo o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą tego żądania jest twierdzenie, iż umowa sprzedaży lokalu jest nieważna, gdyż jest pozorna. Pozwana miała problemy finansowe, było wszczęte postępowanie komornicze, w ramach którego zajęto jej mieszkanie, groziła jej bezdomność. W celu uniknięcia tego ostatniego zawarła z T. K. umowę sprzedaży, ale nabywca nie zapłacił ceny, ani nie zamieszkał w tym lokalu. Umowa została zawarta dla pozorów. Pozwana w ten sposób chciała zyskać na czasie, aby móc spłacić wierzycieli. Jednak jej wierzyciel uzyskał wyrok stwierdzający uznanie tej umowy za bezskuteczną wglądem niego i prowadził egzekucji z tej nieruchomości. Ostatecznie zadłużenie zostało spłacone, a mieszkanie zwolnione spod egzekucji. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej ma niewątpliwie znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2016r. postępowanie zostało zawieszone. (art. 177§1 pkt.1 k.p.c.), a następnie postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2017r. podjęte z uwagi na prawomocne zarządzenie o zwrocie pozwu pozwanej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

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

W dniu 30 maja 2006 r. Gmina Miejska D. sprzedała pozwanej M. T. będącej dotychczasową najemczynią na odrębną własność samodzielny lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się przy ul. (...) w D. wraz z udziałem w wysokości 758/10 000 we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego. Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została określona na kwotę 56 347 zł, jednakże pozwanej przyznano od powyższej ceny 95 % bonifikaty, wobec czego do zapłaty pozostała kwota 2 817,35 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego części terenu wyniosła 655 75 zł, z tym że od tej kwoty również została udzielona bonifikata w wysokości 95%, w związku z czym do zapłaty pozostała kwota 32,79 zł. W § 6 zawartej umowy strony wskazały, iż jeżeli nabywca przed

upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, zobowiązany będzie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zastrzeżono, iż nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

**Dowód:**- umowa sprzedaży z dnia 30.05.2006 r., k. 10-12.

W dniu 17 sierpnia 2009 r. pozwana zbyła w/w lokal na rzecz T. M. za kwotę 70.000 zł. Strony w umowie oświadczyły, że lokal mieszkalny został już wydany kupującej T. K., a cena uiszczona. W księdze wieczystej prowadzonej dla niniejszego lokalu o nr (...) jako właścicielkę ujawniono T. K..

**Dowód:**- umowa z 17.08.2009 r. k. 13-14,

- wydruk z księgi wieczystej- k. 60-63

T. K. jest matką długoletniego partnera pozwanej- D. P., z którym pozwana pozostaje we faktycznym wspólnym pożyciu i wychowuje małoletnią wspólną córkę. T. K. na stałe przebywa w Niemczech.

Pozwana wraz z rodziną nieprzerwanie zamieszkuje w spornym lokalu. Nie płaci żadnego czynszu właścicielce, sama opłaca media. W dacie zawarcia umowy o sprzedaży mieszkania z T. K. pozwana miała znaczne problemy finansowe. Było prowadzone postępowanie komornicze, w trakcie które został zajęty lokal. Pozwana obawiała się, że mieszkanie zostanie sprzedane w drodze licytacji i je straci.

**Dowód-** zeznania pozwanej –k. 113-114.

Nabywa T. K. została ujawniona jako właściciel lokalu wobec Zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Cała korespondencja dotycząca lokalu, w tym wezwania do zapłaty zaległego czynszu i składek na fundusz remontowy, były kierowane do T. K..

W dniu 17 marca 2010r. nabywca T. K. złożyła informację w sprawie podatku od nieruchomości i na nią był naliczany podatek od nieruchomości.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty- k. 45, 48, 51

- rozliczenie lokalu- k. 46, 49,53-55

- pismo z dnia 6.04.2012r-k. 52,

- informacja w sprawie podatku od nieruchomości –k. 58

-potwierdzenie wpłaty- k. 59.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 9 marca 2011r. umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 17 sierpnia 2009r.zawarta w Kancelarii Notarialnej przed Notariuszem W. J. nr rep. A 1722/2009 pomiędzy T. K. a dłużniczką M. T. została uznana za bezskuteczną wobec wierzyciela Z. B., F.W. G. m.b.H w Austrii.

**Dowód-** wyrok z dnia 9 marca 2011r. –k. 251 akta sprawy IC 710/10.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach P. P. (1) prowadził postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanej, w toku którego w dniu 17 października 2009r. dokonał zajęcia nieruchomości znajdujących się w mieszkaniu w D. przy ul. (...). W następstwie czego T. K. w dniu 17 listopada 2009r. wytoczyła powództwo o zwolnieni od egzekucji zajętych przedmiotów podnosząc, że stanowią one jej własność, a nie dłużniczki- M. T..

**Dowód:** pozew z dnia 17.11.2009r-k. 47-49 akt IC 710/10 Sądu Okręgowego w Świdnicy.

Pismem z dnia 04 listopada 2010 r. Gmina Miejska D. wezwała pozwaną do zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 60 186,30 zł wobec zbycia lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w D. przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia oraz niewykazania, aby środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu zostały przeznaczenie w ciągu 12

miesiący na zakup innego lokalu. Kwota miała zostać wpłacona w ciągu 14 dni licząc od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Pozwana otrzymała pismo w dniu 15 listopada 2010r.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana podała, iż nabywca T. K. jest osobą bliską dla pozwanej, gdyż jest matką D. P., z którym pozostaje w faktycznym pożyciu i ma małoletnie dziecko. Nadto dodała, iż faktycznie nie doszło do zbycia nieruchomości, gdyż lokal nie został wydany nabywcy, a pozwana z rodziną nieprzerwanie zamieszkuje w nim. Cena nie została uiszczona. Strony noszą się z zamiarem odstąpienia od tej umowy.

Z tą argumentacją nie zgodziła się strona powodowa, podnosząc w piśmie z dnia 21 grudnia 2010r. iż nabywca nie jest osobą bliską dla pozwanej w świetle definicji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nadto okoliczności dotyczące wykonania umowy są niezgodne z oświadczeniami zawartymi w samym akcie notarialnym, z którego wynika, że lokal został wydany, a cena zapłacona.

W piśmie z dnia 14 maja 2013r. pozwana wniosła o rozłożenie zobowiązania na raty w wysokości 800 zł miesięcznie.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 16 maja 2013r. Burmistrz D. wyraził zgodę na umorzenie pozwanej odsetek za zwłokę w kwocie 16 968,72 zł i wyraził zgodę na rozłożenie na 66 miesięcznych rat zobowiązanie z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego w kwocie 53 054,50 zł, które miały być płatne zgodnie z umową.

W dniu 17 maja 2013r. strony zawarły umowę dotyczącą zasad spłaty należności wobec strony powodowej, w której pozwana oświadczyła, że jej zadłużenie na dzień 14 maja 2013r. z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...) wynosi 53 054,50 zł. W związku z czym pozwana zobowiązała się do spłaty zadłużenia w 65 miesięcznych ratach po 800 zł począwszy od miesiąca sierpnia 2013r. W razie uchybienia płatności którejkolwiek z rat strony zastrzegły, iż niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami należnymi od dnia powstania zadłużenia do dnia zapłaty.

**Dowód:** pismo z dnia 04.11.2010r. wraz z potwierdzeniem odbioru-k. 15-16,

- pismo z dnia 1.12.2010r.-k. 17,
- pismo z dnia 21.12.2010r. wraz z potwierdzeniem odbioru-k.18-19,
- pismo z dnia 14.05.2013r.- k. 20,
- zarządzenia nr (...) z dnia 16.05.2013r.-k. 21,
- umowa z dnia 17.05.2013r.-k. 22.

Pozwana zapłaciła stronie powodowej tytułem zwrotu bonifikaty:

- w dniu 30 sierpnia 2013r. kwotę 800 zł,
- w dniu 17 grudnia 2013r. kwotę 3 200 zł,
- w dniu 13 lutego 2014r. kwotę 1 600 zł.

**Dowód** – potwierdzenia wpłat -23-24.

Pismem z dnia 30 czerwca 2014r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 52 235,04 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Na dochodzoną kwotę składa się należność główna w kwocie 47 454,50 zł oraz odsetki w kwocie 4 780,54 zł.

Pismo pozwana otrzymała w dniu 2 lipca 2014r,

**Dowód:** pismo z dnia 30.06.2014r. wraz z potwierdzeniem odbioru-k.25-26.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów w tym umów sprzedaży, pism składających się na korespondencję pomiędzy stronami postępowania,. Wobec tego bezsporne było, że pozwana nabyła lokal mieszkalny od strony powodowej, a cena nabycia uwzględniała 95% bonifikaty i następnie zbyła ten lokal na rzecz T. K. przędły upływem 5 lat od daty jego nabycia.

Przy czym pozwana podniosła, iż umowa sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2009r., na mocy której przenosił prawo własności lokalu na rzez T. K., była pozorna, a w konsekwencji nieważna. Pozwana podała, iż umowa ta została zawarta tylko w celu utrudnienia egzekucji długów pozwanej, a nabywca nigdy nie zapłacił ceny nabycia ani nie wszedł w posiadanie tego lokalu. Pozwana wraz z rodziną nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, nie płaci żadnego czynszu właścicielce za korzystanie z mieszkania tylko ponosi koszty mediów.

Zgodnie z art. 83 § 1k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozor. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia a wolą wywołania określonych skutków prawnych. Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało "dla pozor" (tak SN w wyr. 11.5.2016 r., I CSK 326/15, Legalis). Dodatkowo adresat musi nie tylko wiedzieć o braku woli, ale także pozorność złożonego oświadczenia akceptować. Jak stwierdził SN: "brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza" (wyr. SN z 25.2.1998 r., II CKN 816/97, Legalis). W pewnym uproszczeniu można twierdzić, że działanie podmiotu składającego pozorne oświadczenie woli charakteryzują dwie cechy: brak zamiaru wywołania skutków prawnych oraz zamiar zmylenia innych osób, ale nie adresata oświadczenia (tak B. L.-P., Wady oświadczeń woli, s. 55). Komentowany przepis ma charakter bezwzględnie wiążący (uchw. SN z 9.12.2011, III CZP 79/11, OSNC 2012, Nr 6, poz. 74).

Dowodem zgłoszonym przez pozwaną na podniesioną okoliczność pozorności umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2009r. były jej zeznania, które jednak Sąd ocenił jako niewiarygodne. Przede wszystkim pozwana w odmienny sposób zeznawała w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Świdnicy o sygn. akt IC 710/10 o uznanie niniejszej umowy sprzedaży za bezskuteczną, gdzie pozwana była przesłuchiwana w charakterze w świadka. Po pouczeniu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań podała, że T. K. zakupiła niniejszy lokal jako lokatę kapitału, a pozwana z uwagi na problemy finansowe zamierzała na stałe wyjechać do Anglii z całą rodziną. Pozwana w toku tego postępowania zapewniła, że otrzymała cenę nabycia, którą w głównej mierze przeznaczyła na swoje potrzeby konsumpcyjne. Nadto słuchana w ramach odezwy sądowej (sygn. akt ICps 13/10) w sprawie prowadzonej z powództwa T. K. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego podała również, że sprzedała nieruchomości wraz z znajdującymi się w niej ruchomościami, gdyż zamierzała na stałe wyjechać zagranicę. W toku tych postępowań pozwana zeznając w charakterze świadka podawała więc, że umowa była skuteczna i że otrzymała cenę sprzedaży. Na rozprawie w dniu 17 lipca 2017r. Sąd dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania pozwanej na okoliczność w/w rozbieżności. Pozwana podała, że wcześniej- pomimo pouczenia jej o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań- skłamała, a w toku niniejszego postępowania zeznała prawdę, gdyż nigdy nie doszło do sprzedaży niniejszego mieszkania.

W świetle wykazanych powyżej rozbieżności w zeznaniach pozwanej, należy odmówić pozwanej wiarygodności, gdyż treść jej zeznań zmienia się w zależności od korzyści, jakie za ich pomocą może osiągnąć. Przecież aktualnie dla pozwanej korzystniejsze jest podniesienie zarzutu pozorności, natomiast w wcześniej prowadzonych postępowaniach dotyczących tej samej umowy sprzedaży korzystniejszym dla niej było zeznawanie, że umowa jest ważna i skuteczna. Kiedy pozwana zeznawała prawdę? Trudno określić, tym bardziej, że tłumaczenia pozwanej nie są przekonujące.

Mając powyższe na uwadze pozwana nie zdołała wykazać, iż umowa sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2009r. została zawarta dla pozor.

Odnosząc się do oceny merytorycznej zgłoszonego żądania wskazać należy, że zasady zbywania lokali należących do Gminy wraz z udzieloną bonifikatą oraz zasady zwrotu tej bonifikaty uregulowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie zaś z art. 68 ust 2 ustawy jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty 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. W myśl zaś art. 68 ust 2 a ustawy 2a przepisu ust. 2 (dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty) nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu treść tego przepisu wskazuje zaś, wbrew stanowisku prezentowanemu przez pozwaną, że sprzedaż przedmiotowego lokalu w okolicznościach niniejszej sprawy spowodowała powstanie po stronie powodowej roszczenia o zwrot udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Pozwana sprzedała bowiem przedmiotową nieruchomość przed upływem 5 lat od daty jej nabycia, a uzyskanych środków nie przeznaczyła na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W tej sytuacji bez znaczenia jest powoływany przez pozwaną fakt, że nabywca jest matką jej długoletniego konkubenta. Zgodnie z art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Nabywca T. K. nie mieści się więc w tym katalogu. Przy czym zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych, a także Sądu Najwyższego należy przyjąć, iż z uwagi na szczególny charakter przepisów pozwalających na nabycie lokalu z bonifikatą nie jest dopuszczalna wykładania rozszerzająca art. 68 ust 2 a ustawy (zob. np. wyrok S.A. w Gdańsku z 9.06.2011 r. I ACa 568/11).

Podsumowując te część rozważań przyjąć należy, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, może prowadzić w świetle art. 68 ust 2 a pkt 1 ustawy jedynie zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej, a nabywcę nie można zaliczyć do tej kategorii.

Nie można pominąć nadto faktu, że strony w dniu 17 maja 2013r. zawarły umowę dotyczącą zasad spłaty należności wobec Gminy Miejskiej D., w której pozwana oświadczyła, że jej zadłużenie na dzień 14 maja 2013r. z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w D. ul. (...) wynosi 53 054,50 zł i zobowiązuje się je spłacić w 65 miesięcznych ratach. Pozwana tylko częściowo wywiązała się z zwartej umowy i na jej podstawie spłaciła w okresie od 30 sierpnia 2013r. do 13 lutego 2014r. łącznie kwotę 5 600 zł.

Niniejszą umowę i późniejsze spłaty pozwanej należy uznać jako uznanie długu dochodzonego w niniejszym postępowaniu. Pozwana w żaden sposób nie podważyła ważności niniejszej umowy z dnia 17 maja 2013r., tym bardziej, że już we wcześniejszej korespondencji ze strona powodową podnosiła zarzut, że faktycznie do zbycia nieruchomości nie doszło (pismo z dnia 1 grudnia 2010r., k. 17).

Zeznania pozwanej we wcześniejszych postępowaniach sądowych oraz jej nie konsekwentna postawa wobec strony powodowej odnośnie obowiązku zwrotu bonifikaty, skłania Sąd przy ustaleniu, że pozwana pod wpływem okresu 5 lat zbyła lokal nabyty od powodowej Gminy na rzecz osoby obce. Z tej przyczyny Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. W umowie z dnia 17 maja 2013r. pozwana roszczenie strony powodowej z tytułu bonifikaty za uzasadnione co do kwoty 53 054,50 zł, a następnie wpłaciła na poczet tego zobowiązania kwotę 5 600 zł. W związku z czym roszczenie w kwocie 47 454,50 zł jest zasadne (53 054,50 zł 5 600 zł). Tym bardziej, że wysokość bonifikaty po jej waloryzacji nie była kwestionowana przez pozwaną .

Strona powodowa zgłosiła również żądanie dotyczące odsetek, które znajduje swoje uzasadnienie w art. 481 § 1 k.c., stanowiącym, że 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. Przy czym zarządzeniem z dnia 16 maja 2013r. Burmistrza D. umorzył pozwanej odsetki za zwłokę w kwocie 16 968,72 zł. Następnie strony zawarły umowę w dniu 17 maja 2013r. ustalając zasadny spłaty dochodzonego roszczenia, w tym terminy spłaty poszczególnych rat. Raty miały być płatne miesięcznie, do każdego ostatniego dnia miesiąca począwszy od miesiąca sierpnia 2013r. Jednocześnie strony zastrzegły, że w razie uchybienia płatności którejkolwiek z rat niespłaconą należność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami należnymi od dnia powstania zadłużenia do dnia zapłaty. Pozwana realizując niniejsza umowę spłaciła: w dniu 30 sierpnia 2013r.-800 zł, w dniu 17 grudnia 2013r.- 3 200 zł, a w dniu 13 lutego 2014r.- 1 600 zł. Pozwana w terminie wpłaciła tylko pierwszą ratę, tj. do 30 sierpnia 2013r. Już w miesiącu wrześniu uchybiła płatności, gdyż ratę wymagalną w dniu 30 września 2013r. wpłaciła dopiero 17 grudnia 2013r. Tym samym całe zobowiązane stało się – zgodnie z umową stron z dnia 17 maja 2013r.- wymagalne w dniu 30 września 2013r., a więc od dnia 1 października 2013r. stronie powodowej należały się odsetki od całego zadłużenia. Uwzględniając wpłaty dokonywane przez pozwaną należało zasądzić odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016r. ustawowe za opóźnienie: -od kwoty 52 254,50 zł za okres od 1 października 2013r. do 17 grudnia 2013r.,

- od kwoty 49 054,50 zł za okres od 18 grudnia 2013r. do 13 lutego 2014,

- od kwoty 47 454,50 zł za okres od 14 lutego 2014r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił powództwo w całości, dlatego też to pozwana jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązana jest zwrócić stronie powodowej poniesione przez nich koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik strony powodowej w pozwie zapłaty wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych powodowi wchodzi opłata sądowa od pozwu w wysokości 2 373,00 zł, koszty profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 4 800, 00 zł (wg obowiązującego w dacie wszczęcia postępowania § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego), opłata od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17, 00 zł w łącznej kwocie 7 173 zł.