

Sygn. akt IC 967/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Szerer

Protokolant : Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko P. A.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. A. na rzecz strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwotę 92.635,00 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści pięć złotych 00/100 groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14 września 2017 roku ;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 10.032,00 zł, w tym kwotę 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. IC 967/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym domagając się nakazania pozwanemu P. A. zapłacić na jej rzecz kwoty 92.635 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 14 września 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 29 sierpnia 2012 roku sprzedała A. B. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we wspólnych częściach budynku oraz prawem współwłasności terenu – działki nr (...) obręb (...) o powierzchni 474 m⁽²⁾. Wskazała, że w umowie strony zawarły zapis, że w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania go na cele inne niż mieszkaniowe, przyznana bonifikata podlegać będzie zwrotowi. Wartość lokalu strony ustaliły na kwotę 99.400 zł, od której odliczono 3.900 zł tytułem nakładów własnych nabywcy. Udzielona bonifikata wynosiła 97% (92.635 zł), a nabywca uiścił cenę 2.865 zł oraz pokrył koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży. W związku z udzieloną bonifikatą, nabywca nieruchomości ustanowił na nabywanym lokalu hipotekę do wysokości 92.635 zł na rzecz powodowej Gminy i wyraził zgodę na jej wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Wartość ustanowionej hipoteki odpowiadała równowartości udzielonej bonifikaty. Powodowa Gmina wskazywała, że udzielenie bonifikaty wynikało z faktu, że A. B. (1) był najemcą przedmiotowego lokalu, a tryb sprzedaży uregulowany był uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych zmienionej uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 27 listopada 2008r. A. B. (1) został pouczony przez notariusza, iż udzielona mu bonifikata będzie podlegać zwrotowi w całości, jeżeli zbędnie on nabyty lokal mieszkalny przed upływem

5 lat licząc od daty zakupu lub będzie go wykorzystywał na cele inne niż mieszkaniowe. W dniu 1 czerwca 2015 roku A. B. (2) sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny pozwanemu P. A. za kwotę 2.865 zł. Pismem z dnia 17 sierpnia 2017 roku powodowa Gmina wystąpiła do pozwanego o zwrot kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty w wysokości 92.635 zł w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Pismo to doręczono pozwanemu w dniu 30 sierpnia, zatem był on zobowiązany do uregulowania powyższej należności do dnia 13 września 2017r. W odpowiedzi na powyższe pozwany zwrócił się do strony powodowej o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty wskazując, iż był on osobą bliską dla A. B. (1) i zamieszkiwał z nim od 2007 roku. Został też powołany przez niego do dziedziczenia testamentowego. Powodowa Gmina nie podzieliła stanowiska pozwanego. Wskazywała, że A. B. (2) mógł zbyć przedmiotowy lokal mieszkalny dopiero w dniu 29 sierpnia 2017 roku. Zarzuciła nadto, że sprzedając lokal A. B. (1) nie przeznaczył go także na swoje cele czym naruszył zobowiązania wynikające z łączącej strony umowy sprzedaży. Zaprzeczyła też, by pozwany był osobą bliską dla A. B. (1) mając na uwadze treść art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zarządzeniem z dnia 12 kwietnia 2018 roku stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i skierowano sprawę do postępowania upominawczego, następnie zaś Sąd Okręgowy w (...) wydał w dniu 8 maja 2018 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 70/18 nakazując pozwanemu P. A. aby zapłacił stronie powodowej Gminie Miejskiej K. kwotę 92.635 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi dnia 14 września 2017 roku dnia zapłaty oraz kwotę 4.775 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniósł w tymże terminie sprzeciw.

Pozwany P. A. w ustawowym terminie wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko przyznał, iż A. B. (2) zakupił od strony powodowej na preferencyjnych warunkach lokal mieszkalny z udzieloną bonifikatą, a nadto, że nabył on od A. B. (1) przedmiotowy lokal w dniu 1 czerwca 2015 roku za cenę 2.865 zł, zaś A. B. (1) zmarł w dniu 8 czerwca 2015r. Pozwany wskazał na bezzasadność powództwa argumentując, że dochodzona pozwem wierzytelność nie istnieje, zaś pozwany nie jest następcą prawnym podmiotu zobowiązanego do zwrotu bonifikaty. Zarzucił, że powodowa Gmina, dla skutecznego domagania się zwrotu należności, winna wezwać osobę, która zbyła sporny lokal przed upływem 5 lat, do zapłaty stosownej kwoty tytułem udzielonej bonifikaty. Tymczasem powoda Gmina wezwanie takie wystosowała do pozwanego, który nie zakupił od Gminy przedmiotowego lokalu. Zdaniem pozwanego, zgodnie z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązanym do zwrotu bonifikaty jest jedynie podmiot, który zakupił lokal na preferencyjnych warunkach, a następnie go sprzedał. Pozwany zaś zarzucał, że nie był stroną jakiegokolwiek umowy ze stroną powodową, zatem nie posiada legitymacji biernej w niniejszej sprawie. Nie jest on również spadkobiercą po zmarłym A. B. (1). Argumentował nadto, że zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, A. B. (1) miał 12 miesięcy na przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, co nie nastąpiło z uwagi na jego śmierć w dniu (...)roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 sierpnia 2012 roku pomiędzy R. B. (1) – działającym w imieniu powodowej Gminy Miejskiej K. a A. B. (1) – dotychczasowym najemcą została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której R. B. (2), w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i uchwały Rady Miejskiej w K. nr (...) z dnia 27 listopada 2004 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w K. nr (...) z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych, sprzedał A. B. (1) jako dotychczasowemu najemcy samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku w K. przy ulicy (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, wc i o powierzchni 47,13 m² oraz piwnicy o powierzchni 4,00 m², zatem o łącznej powierzchni użytkowej 51,13 m². Strony umowy ustaliły, że w drodze bezprzetargowej cena lokalu ustalona została na kwotę 99.400 zł, a po odliczeniu nakładów własnych najemcy w kwocie 3.900 zł, jest to kwota 95.500 zł. Kupujący – A. B. (1) zobowiązał się zapłacić gotówką całą cenę sprzedaży i jednocześnie odstąpił od ubiegania się o zwrot kaucji mieszkaniowej i w związku z tym otrzymał bonifikatę od ceny sprzedaży w wysokości 97% - w kwocie 92.635 zł. Kupujący zapłacił zatem cenę 2.865 zł oraz poniósł koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w kwocie 488 zł oraz kwotę zgromadzonych zaliczek na

fundusz remontowy w kwocie 2.522,55 zł (§ 4 umowy). Kupujący poinformowany został przez notariusza o treści art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, iż bonifikata podlega zwrotowi w całości po jej waloryzacji jeżeli przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, zbędzie zakupiony lokal mieszkalny, lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkaniowe. Powyższe nie dotyczyło zbycia na rzecz osób bliskich, w przypadku zamiany bądź sprzedaży lokalu mieszkalnego jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (§ 8 umowy). Nabywca lokalu oświadczył, że w związku z udzieloną bonifikatą ceny sprzedaży ustanawia na nabywanym lokalu hipotekę do wysokości 92.635 zł na rzecz Gminy Miejskiej K. i wyraża zgodę na wpis powyższej hipoteki w dziale IV nowo założonej dla lokalu księgi wieczystej (§ 9 umowy).

dowód:

- akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2012r. Rep. A nr (...), k. 9 - 11,
- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

W tym samym dniu, 29 sierpnia 2012 roku, A. B. (1) na mocy testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. S. (1) powołał do całości spadku jako wyłącznego spadkobiercę P. A..

dowód:

- akt notarialny – testament z dnia 29 sierpnia 2012r. Rep. A nr (...), k. 28,

Zgodnie z § 5 ust. 1 Uchwały nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych w przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny, nabywcy lokalu udziela się bonifikaty łącznej (w przypadku zbiegu bonifikat wynikających z różnych tytułów prawnych) w wysokości 95% ceny.

§ 1 ust. 2 Uchwały nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie zmiany uchwały nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych stanowił, iż w uchwale nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004 roku w § 5 ust. 1 zwrot : „w wysokości 95% ceny” zastępuje się zwrotem : „w wysokości 97% ceny”.

dowód :

- Uchwała nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych, k. 16,
- Uchwała nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie zmiany uchwały nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań gminnych, k. 17 – 18,

Przed przystąpieniem do zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości strony prowadziły rokowania obejmujące warunki zakupu przez A. B. (1) przedmiotowego lokalu, z których to w dniu 23 sierpnia 2012 roku sporządziły protokół.

dowód:

- protokół rokowań z dnia 23 sierpnia 2012r., k. 12 – 15,

Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla powyższej nieruchomości księgę wieczystą nr (...).

dowód:

- odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 19 – 21,

W dniu 1 czerwca 2015 roku A. B. (1) sprzedał pozwanemu P. A. lokal mieszkalny nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku w K. przy ulicy (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, wc i o powierzchni 47,13 m² oraz piwnicy o powierzchni 4,00 m², zatem o łącznej powierzchni użytkowej 51,13 m² wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki gruntu zakupiony od powodowej Gminy w dniu 29 sierpnia 2012 roku za cenę 2.865 zł. W § 7 ust. 1 umowy kupujący – pozwany P. A. oświadczył, że wiadomym mu jest fakt, iż przedmiotowy lokal obciążony jest hipoteką umowną w kwocie 92.635 zł na rzecz Gminy Miejskiej K. i nie przyjmuje jej do osobistej odpowiedzialności natomiast będzie odpowiadać jako dłużnik rzeczowy.

dowód:

- kserokopia aktu notarialnego z dnia 1 czerwca 2015r. Rep. (...), k. 22 – 23,

- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

A. B. (1) zmarł w dniu (...) roku.

dowód :

- odpis skrócony aktu zgonu A. B. (1), k. 24,

- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

Po śmierci A. B. (1) pozwany wyremontował nabyty lokal mieszkalny, a następnie wynajął go.

dowód :

- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

Pismem z dnia 17 sierpnia 2017 roku Burmistrz Miasta K. w imieniu Gminy Miejskiej K. poinformowała pozwanego, że jest dłużnikiem Gminy i przysługuje jej uprawnienie do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, a w przypadku braku spłaty do zaspokojenia z konkretnego przedmiotu – w tym przypadku lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i wezwał jednocześnie pozwanego do zapłaty kwoty 92.635 zł tytułem spłaty hipoteki – w terminie 14 dni od doręczenia pisma lub kontaktu w sprawie rozłożenia w/w płatności na raty.

dowód :

- pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 17 sierpnia 2017r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 25 – 26,

W odpowiedzi na powyższe pozwany wniósł o odstąpienie od zwrotu udzielonej bonifikaty informując jednocześnie Gminę, że zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2007 roku, od 2012 roku posiada w nim zameldowanie. Wskazywał, iż prowadził wspólne gospodarstwo domowe wraz z A. B. (1) do chwili jego śmierci, nad którym sprawował osobistą opiekę. Wskazywał nadto, że A. B. (1) ustanowił go jedynym spadkobiercą testamentowym.

dowód :

- pismo pozwanego do powodowej Gminy z dnia 6 października 2017r., k. 27,

Pismem z dnia 17 października 2017 roku powodowa Gmina poinformowała pozwanego, że w jego przypadku nie można zastosować pojęcia „osoby bliskiej”, jednocześnie wskazując, że dokonując zakupu spornego lokalu pozwany oświadczył do aktu, iż wiadomym mu jest, że nabywany lokal obciążony jest hipoteką w kwocie 92.635 zł na rzecz powodowej Gminy, co stanowi podstawę do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

dowód :

- pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 17 października 2017r., k. 29,

W dniu 4 grudnia 2017 roku pozwany w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. S. (1) oświadczył, iż odrzuca w całości spadek po A. B. (1) zmarłym w dniu (...) roku w K., ostatnio stale zamieszkałym w K. i oświadczył, że zmarły w chwili śmierci był wdowcem i nie posiadał dzieci ani innych ustawowych spadkobierców. Pozwany oświadczył nadto, że zmarły był w stosunku do niego obcy, a o powołaniu go do całości spadku mocą testamentu dowiedział się w sierpniu 2017r. porządkując pozostawione przez zmarłego dokumenty.

dowód :

- protokół przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu spadku – akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 4 grudnia 2017r., k. 48 – 50,

Pozwany jest wnukiem J. P. –(...) zmarłej żony A. S. (2) P.. Z małżeństwa A. B. (1) i S. P. nie urodziły się dzieci. Małżonkowie byli bardzo zżyci z rodziną (...) S. J. P., w tym pozwanym P. A.. Pozwany mieszkał z A. B. (1) w latach 2004 – 2008, a następnie odbywał zasadniczą służbę wojskową. Jesienią 2014 roku pozwany wyprowadził się od A. B. (1) i zamieszkał w sąsiedztwie wraz z żoną. W tym czasie A. B. (1) zamieszkał z rodzicami pozwanego albowiem wymagał opieki osób trzecich, gdzie przebywał do swojej śmierci.

dowód :

- odpis skrócony aktu urodzenia pozwanego wydany przez USC w K., k. 30,

- odpis skrócony aktu małżeństwa M. A. (1) i M. K. z domu P. z dnia (...) roku wydany przez USC w K., k. 31,

- odpis skrócony aktu małżeństwa A. B. (1) i S. P. z dnia (...) wydany przez USC w K., k. 79,

- kserokopia paszportu A. B. (1) seria (...), k. 80,

- kserokopia paszportu M. A. (2) seria (...), k. 81,

- zdjęcia z uroczystości, k. 82,

- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

Pozwany zatrudniony jest w (...) jako (...) uzyskując z tego tytułu wynagrodzenie w kwocie 2.330 zł netto miesięcznie.

dowód :

- przesłuchanie pozwanego, k. 83v. – 84 i e-protokół,

Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie złożonych do akt dokumentów, których treści strony nie kwestionowały, w tym umów notarialnych, korespondencji stron. Pomocnymi było też przesłuchanie pozwanego. Zeznania te Sąd ocenił w oparciu o zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym było, że między stroną powodową a A. B. (1) doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku w K. przy ulicy (...), na podstawie której nabył on ten lokal z 97% bonifikatą, płacąc za niego stronie powodowej kwotę 2.865 zł. Bezspornym było również, że pozwany na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 czerwca 2015 roku stał się właścicielem przedmiotowego lokalu.

Spornymi są natomiast okoliczności podnoszone przez pozwanego, mające w jego ocenie zwolnić go od obowiązku zwrotu stronie powodowej bonifikaty, a dotyczące braku wezwania A. B. (1) – strony umowy – do zwrotu udzielonej bonifikaty, faktu ustanowienia hipoteki wyłącznie jako formy zabezpieczenia i braku samoistnej podstawy do dochodzenia roszczeń w sytuacji nieistnienia wierzytelności jak również braku upływu terminu 12 miesięcy na przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z udzieloną bonifikatą na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018, poz.121), 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. Ustawodawca w przepisie art. 68 ust. 2a pkt. 1-5 przewidział wyjątki dotyczące zwolnienia ze zwrotu bonifikaty, a to w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej; 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; 4) zamiany lokalu mieszkalnego na innym lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; 5) 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.

Rozważając zarzuty pozwanego w pierwszej kolejności odnieść się należało do kwestii nieistnienia wierzytelności dochodzonej pozwem. Pozwany bowiem zarzucał, że strona powodowa nie dopełniła obowiązku wezwania nabywcy nieruchomości z udzieloną bonifikatą – tu A. B. (1) - do zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji, a wezwanie pozwanego nie rodzi w istocie żadnych skutków prawnych albowiem zostało zaadresowane do niewłaściwej osoby, która nie zakupiła lokalu z udzieloną bonifikatą od strony powodowej. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, ale - jak wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. - treścią odrębnego zobowiązania wynikającego z ustawy, które aktualizuje się w razie przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. W konsekwencji, obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje i staje się wymagalny z chwilą przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych. Podstawę rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi w związku z tym stan prawny z chwili przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na warunkach preferencyjnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011r., II CSK 683/10, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, Nr 9, poz. 118 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 82, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, nie publ., oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011r., II CSK 683/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, nie publ. i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11, nie publ.). W omawianym stanie prawnym A. B. (1) nabył sporny lokal mieszkalny z udzieloną bonifikatą w dniu 29 sierpnia 2012 roku, zatem termin 5 lat wynikający z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. upływał w dniu 29 sierpnia 2017 roku. Tymczasem na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 czerwca 2015 roku zbył on zakupiony na preferencyjnych warunkach lokal mieszkalny na rzecz pozwanego. Uznać zatem należało, że z chwilą sprzedaży lokalu nabytego powstał i stał się wymagalny obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Obowiązek ten nie wygasł z chwilą śmierci A. B. (1), lecz zgodnie z art. 922 § 1 k.c. przeszedł na jego następcę prawnego, którym jest pozwany. A. B. (1) bowiem sporządził w dniu 29 sierpnia 2012 roku testament w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. S. (1), w którym powołał do całości spadku jako wyłącznego spadkobiercę P. A.. Zgodnie z treścią art. 922 § 1 k.c. jeżeli w chwili otwarcia spadku istniało już zobowiązanie, którego treścią był obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, zobowiązanie to przechodzi na spadkobierców (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 461/07, nie publ. i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK

134/11). Zauważyć w tym miejscu należy, że pozwany do sprzeciwu od nakazu zapłaty dołączył protokół przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu przez niego spadku po A. B. (1) zaprzeczając by był spadkobiercą po zmarłym. Zauważenia jednakże wymaga, że nawet w sytuacji uznania, że pozwany nie jest spadkobiercą A. B. (1), to nie jest on zwolniony z zaspokojenia roszczenia przysługującego stronie powodowej, która dochodzić może swojego roszczenia od pozwanego jako dłużnika rzeczowego, który nabył sporną nieruchomości mając pełną świadomość obciążenia jej hipoteką na rzecz strony powodowej w związku z udzieloną bonifikatą. Jak wynika z przesłuchania pozwanego, posiadał on wiedzę o ustanowionej hipotece na nieruchomości, został bowiem pouczony przez notariusza o skutkach nabycia takiej nieruchomości. Jak wynika z utrwalonego już stanowiska orzecznictwa wierzyciel hipoteczny ma prawo do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie - celem umożliwienia wierzycielowi prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003r., V CK 19/02). Odpowiedzialność hipoteczna jest bowiem odpowiedzialnością własną właściciela zabezpieczonej nieruchomości, który wespół z dłużnikiem odpowiada wobec wierzyciela na zasadzie in solidum.

Nie sposób uznać także za zasadne stanowiska pozwanego, który twierdził, że pozostawał w przekonaniu, iż jest osobą bliską dla A. B. (1). Z treści art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r., poz.121) 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. Pozwany w żadnym zakresie nie może zostać zaliczony do grona osób bliskich, korzystających z możliwości odstąpienia od nakazu zwrotu udzielonej bonifikaty.

Już tylko na marginesie zauważyć należy, że za chybiony uznać należało także argument, że skutek śmierci A. B. (1) nie upłynął termin 12 miesięcy wynikający z treści art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Zważyć w tym miejscu należy, że abstrahując od ewentualnych zamiarów czy planów A. B. (1), trudno uznać, by uzyskana ze sprzedaży spornego lokalu kwotę 2.865 zł był on w stanie przeznaczyć na zakup innego lokalu lub nieruchomości spełniających wymagania wskazane w powyższym przepisie.

Biorąc pod uwagę powyższe należało stwierdzić, że pozwany nie wykazał istnienia okoliczności zwalniających go z obowiązku zwrotu bonifikaty na rzecz strony powodowej, co skutkowało uwzględnieniem powództwa (punkt I wyroku).

Zgodnie z art. 481 § k.p.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 30 sierpnia 2017 roku, zatem termin 14 dni wskazany w wezwaniu upływał w dniu 13 września 2017r. Mając na uwadze powyższe odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty należało zasądzić od dnia 14 września 2017 roku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 1800 ze zm.) zasądzając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 10.032 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na która to kwotę składają się : opłata od pozwu w kwocie 4.632 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł (punkt II wyroku).