

Sygn. akt I C 1076/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski

Protokolant: sekr. sądowy Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta (...) W.**,

przeciwko **K. P.**,

o zapłatę;

1. zasądza od K. P. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 1.319.977,71 zł (jednego miliona trzystu dziewiętnastu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu siedmiu złotych siedemdziesięciu jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2014 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od K. P. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 73.606,00 zł (siedemdziesięciu trzech tysięcy sześciuset sześciu) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Marcin Kołakowski

Sygn. akt I C 1076/15

UZASADNIENIE

Miasto (...) W. w powództwie wytoczonym w dniu 24 sierpnia 2014 r., przeciwko K. P. domagało się zasądzenia kwoty 1.328.101,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że w dniu 23 stycznia 2008 r. S. P. (ojciec pozwanego) zawarł z powodem w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Na podstawie tej umowy ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), sprzedano S. P. jako dotychczasowemu najemcy ten lokal z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz oddano mu w użytkowanie wieczyste udział gruncie, na którym posadowiono ww. budynek. Powód twierdził ponadto, że zgodnie z postanowieniami § 5 ww. umowy, cena nabycia lokalu wynosiła 1.420.798,00 zł, oraz że od tej ceny ojcu pozwanego została udzielona bonifikata w wysokości 80 %, co stanowi kwotę 1.136.638 zł, wobec czego ostatecznie zobowiązany był ona uiścić kwotę 284.160 zł. W dniu 18 lipca 2008 r. S. P. zawarł z synem K. P. umowę darowizny, której przedmiotem był wyżej wymieniony lokal mieszkalny z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej. Następnie w dniu 25 czerwca 2012 r. pozwany K. P. sprzedał ww. lokal osobom trzecim. W związku z tym faktem powód wezwał pozwanego do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez Miasto (...) W. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., tj. kwoty 1.369.888,36 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 7 września 2015 r., uzupełnionym w dniu 1 października 2015 r., tutejszy Sąd w całości uwzględnił powództwo.

Sprzeciw od tego nakazu wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany potwierdził okoliczności przytoczone przez powoda w pozwie odnośnie do sprzedaży przedmiotowego lokalu S. P. z 80% bonifikatą przez powoda, jego darowizny na swoją rzecz, a także jego sprzedaży przed upływem pięcioletniego terminu osobom trzecim. Wskazał jednak, że żądanie pozwu nie może być uwzględnione z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Pozwany wskazał, że zamieszkiwał w ww. lokalu jeszcze jako osoba niepełnoletnia z ojcem, a po dokonanej darowiznie samodzielnie, zaś jego intencją było uczynienie z niego docelowego centrum życiowego. Sprzedaż tego lokalu w dniu 25 czerwca 2012 r. była natomiast wynikiem szczególnych okoliczności, które zmusiły go do podjęcia takiej decyzji – okazało się, że wierzyciel ojca K. P. wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy darowizny lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., że sąd zabezpieczył to powództwo zakazując zbywania i obciążania tej nieruchomości, że doprowadziłoby to do egzekucyjnej sprzedaży tego lokalu w celu zaspokojenia zobowiązań jego ojca, a uzyskana w ten sposób kwota znacznie odbiegałaby od rzeczywistej wartości. Pozwany wskazał, że w chwili dokonywania darowizny nie wiedział o ww. długi swojego ojca, że lokal ten obciążony został hipoteką w kwocie 1.520.000 zł, która zabezpieczała kredyt udzielony (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W., której prezesem zarządu był S. P. – ojciec pozwanego oraz że we wrześniu 2011 r. na skutek ww. powództwa o uznanie za bezskuteczną umowy darowizny lokalu bank wypowiedział umowę kredytu udzielonego ww. Spółce zabezpieczonego ww. hipoteką i zażądał natychmiastowego uregulowania należności wynikającej z udzielonego kredytu w wysokości 1.062.368,11 zł. Pozwany wskazał, że okoliczności te skutkowały koniecznością zawarcia ugody z wierzycielem ojca na podstawie której zobowiązał się do zapłaty na jego rzecz kwoty 930.000,00 zł. Aby uregulować to zobowiązanie zmuszony był sprzedać ww. lokal, a cena uzyskana z jego sprzedaży w całości została wydatkowana na pokrycie wskazanych zobowiązań w tym wierzytelności wynikającej z umowy kredytu udzielonego ww. Spółce. W ocenie pozwanego nieuwzględnienie przez Prezydenta (...) W. jego wniosku o zaniechanie żądania zwrotu bonifikaty bez szczegółowych wyjaśnień oraz nieskierowanie tego wniosku na posiedzenie Rady W. może stanowić o nadużyciu prawa podmiotowego. Dodatkowo pozwany zarzucił, że żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego gdyż na skutek darowizny od ojca nie odniósł żadnej korzyści, skoro cenę uzyskaną ze sprzedaży ww. nieruchomości w całości przeznaczył na pokrycie zobowiązań ojca oraz spłatę wierzytelności hipotecznej, a ponadto zbył ww. nieruchomość na niespełna 7 miesięcy przed upływem 5 letniego okresu o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaś powyższe okoliczności powodowały, że nie mógł tego terminu zachować. Uwzględnienie powództwa, zdaniem pozwanego, doprowadziłoby do sytuacji, w której poniósłby on konsekwencje zdarzeń od niego niezależnych. Ponadto pozwany zakwestionował sposób waloryzacji zastosowany przez powoda.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wniósł o uwzględnienie powództwa w całości podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie i podniesione argumenty. Odnosząc się do zarzutów pozwanego wskazał, że irrelewantne z punktu widzenia zakreślonej podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia, jak i wyraźnie wskazanej podstawy prawnej, są powody, dla których pozwany dokonał sprzedaży lokalu mieszkalnego, na które wskazał we wniesionym sprzeciwie. W szczególności wskazał, że trudna sytuacja finansowa pozwanego nie może wpływać na ocenę zasadności dochodzonego roszczenia. Dodał, że Prezydent (...) W. nie miał obowiązku żądać od pozwanego dodatkowych wyjaśnień, gdyż nie znalazł podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 stycznia 2008 r. S. P. zawarł z powodem Miastem (...) W. w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie tej umowy ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i sprzedano S. P., jako dotychczasowemu najemcy ww. lokal z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz oddano mu w użytkowanie wieczyste udział w działce gruntu, na której posadowiony został budynek przy ul. (...) w W..

Zgodnie z postanowieniami § 5 wskazanej umowy, cena nabycia lokalu, stosownie do wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego

w operacie szacunkowym wynosiła 1.420.798 zł. Na cenę tą składała się kwota 1.389.352 zł tytułem wartości lokalu oraz kwota 31.446 zł tytułem ustanowienia użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu. Od ww. ceny 1.420.798 zł, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta (...) W. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych, S. P. została udzielona bonifikata w wysokości 80 %, co stanowiło kwotę 1.136.638 zł. W konsekwencji S. P. nabył ww. nieruchomość lokalową za 20 % jej wartości tj. za kwotę 284.160 zł.

W dniu 18 lipca 2008 r. S. P. dokonał na rzecz swojego syna K. P. darowizny stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W akcie notarialnym stanowiącym umowę darowizny przedmiotowego lokalu K. P. oświadczył, że znany jest mu stan prawny tego lokalu. Dodatkowo notariusz sporządzający umowę pouczył strony o skutkach art. 527 k.c. i art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

A. K. – wierzyciel ojca K. P. wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy darowizny lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Sąd zabezpieczył to powództwo zakazując zbywania i obciążania tej nieruchomości. Ww. lokal obciążony został hipoteką w wysokości 1.520.000 zł, która zabezpieczała kredyt udzielony (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W., której prezesem zarządu był S. P. – ojciec pozwanego. We wrześniu 2011 r. na skutek ww. powództwa o uznanie za bezskuteczną umowy darowizny lokalu bank wypowiedział umowę kredytu udzielonego ww. Spółce zabezpieczonego ww. hipoteką i zażądał natychmiastowego uregulowania należności wynikającej z udzielonego kredytu w wysokości 1.062.368,11 zł. Z uwagi na powyższe K. P. zawarł ugodę z A. K. – wierzycielem ojca na podstawie której zobowiązał się do zapłaty na jego rzecz kwoty 930.000,00 zł. Aby uregulować to zobowiązanie pozwany zdecydował się sprzedać ww. lokal mieszkalny.

W dniu 25 czerwca 2012 r. pozwany zbył ww. lokal J. F. i M. F. - osobom nie będącym dla pozwanego osobami bliskimi – za cenę 1.850.000,00 zł. Uzyskaną cenę pozwany przeznaczył na pokrycie ww. zobowiązań S. P. wobec A. K. i oraz wierzytelności wynikającej z umowy kredytu udzielonego ww. Spółce.

Współczynnik inflacji między 23 stycznia 2008 r. choć w zasadzie od 24 stycznia 2008 r., (dnia następnego po dniu sprzedaży), a 25 czerwca 2012 r., dniem sprzedaży lokalu przez powoda - to wartość 16,13 % w tym - za 2008 – 3,94% (4,2 % : 366 dni w roku x 343 dni od 23.01. do 31.12.2008 r., inflacja stosunkowa), za 2009 – 3,5 %, za 2010 - 2,6 %, za 2011 - 4,3 %, za 2012 – 1,79 % (3,7 % : 366 dni w roku x 177 dni od 01.01. do 25.06.2012 r., inflacja stosunkowa) - waloryzacja. Zastosowanie zatem ww. współczynnika inflacji (waloryzacja) 16,13 % do kwoty 1.136.638 zł udzielonej bonifikaty daje kwotę 183.339,70 zł, a ich suma kwotę 1.319.977,71 zł.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2014 r. pozwany został wezwany przez powoda do zapłaty kwoty 1.369.888,36 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy sprzedaży w dniu 23 stycznia 2008 r. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo to zostało odebrane przez pozwanego w dniu 11 września 2014 r.

Wnioskiem z dnia 26 września 2014 r. pozwany zwrócił się do powoda o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Powód nie skorzystał z przysługującego mu na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uprawnienia do odstąpienia od żądania zwrotu należnej na podstawie art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami kwoty, o czym zawiadomił pozwanego pismem z dnia 29 stycznia 2015 r.

W związku z tym, że pozwany nie uiszczył powodowi kwoty 1.369.888,36 zł w wyznaczonym terminie powód wniósł pozew o zasądzenie kwoty 1.328.101,24 zł z ustawowymi odsetkami, który zapoczątkował postępowanie w niniejszej sprawie.

Dowody : protokół, k. 13-16; akt notarialny umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste k. 17-27; akt notarialny Repertorium (...) sporządzony przez notariusza A. C. – umowa darowizny, k. 28-31; akt notarialny Repertorium (...) sporządzony przez notariusza M. S. – umowa sprzedaży, k. 32-37; wezwanie do zapłaty, k. 38; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 39-40; pismo pozwanego z prośbą odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty k. 41-43; odpowiedź na wniosek pozwanego k. 44; pismo powoda k. 45; odpis z kw k. 66 – 72; pismo k. 73; wezwanie do zapłaty k. 74; oświadczenie k. 75; ugoda k. 76 – 78; porozumienie k. 79 – 81; umowa pożyczki k. 81 – 87 przedwstępna umowa sprzedaży k. 88 – 95.

Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie okoliczności faktyczne nie były sporne. Spór między stronami dotyczył kwestii prawnych, a mianowicie tego, czy powód nadużył swego prawa podmiotowego występując z powództwem w niniejszej sprawie, a także czy dochodzenie roszczenia nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z uwagi na fakt, że sprzedaż mieszkania przez pozwanego przed upływem pięcioletniego terminu karencji nastąpiła z powodu okoliczności – w ocenie pozwanego – niezależnych od niego.

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przyznał moc dowodową, wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

Powództwo w przeważającej części było uzasadnione i w takim zakresie zostało uwzględnione, a w pozostałej jako niezasadne zostało oddalone.

Wskazać należy, że zgodnie z 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 zaś do art. 68 ust. 2b u.g.n. przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia.

W rozpoznawanej sprawie K. P. zbył nieruchomość w dniu 25 czerwca 2012 r., a więc przed upływem pięcioletniego terminu karencji, o jakim mowa w art. 68 ust. 2b u.g.n. Termin ten mijał bowiem w dniu 23 stycznia 2013 r. Nie ma zatem wątpliwości, że w sprawie zaistniały przesłanki zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.

W niniejszej sprawie okoliczności faktyczne były między stronami niesporne. Obrona pozwanego skupiała się jedynie na podniesieniu zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, jak również na sprzeczności roszczenia z zasadami współżycia społecznego.

Należy podkreślić, że nie jest tak jak twierdził powód w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, że podnoszone przez pozwanego okoliczności, mające uzasadniać zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 k.c., są irrelewantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wskazać bowiem należy, że dopuszczalność stosowania art. 5 k.c. w sytuacjach wskazanych w art. 68 u.g.n. została jednoznacznie dopuszczona w judykaturze (zob. np. wyrok SN z dnia 11 maja

2012 r., sygn. akt II CSK 540/11, LEX nr 1218184, wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 286/12, LEX nr 1293949, wyrok SA w Szczecinie z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt I ACa 695/14, LEX nr 1734670). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II CSK 484/11, nieskorzystanie z uprawnienia do odstąpienia od żądania zwrotu, jeśli rzeczywiście takie szczególne okoliczności wystąpiły, może podlegać ocenie w procesie na gruncie art. 5 k.c. Dlatego też należało rozstrzygnąć, czy powoływane przez pozwanego okoliczności rzeczywiście uzasadniały zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 k.c., co prowadzić by mogło bądź to oddalenia powództwa, bądź też do jego uwzględnienia w ograniczonej części.

W ocenie Sądu ww. zarzuty pozwanego nie zasługiwały jednak na uwzględnienie. Klauzulę generalną wyrażoną w art. 5 k.c. stosować można zupełnie wyjątkowo, gdy na podstawie całokształtu okoliczności sprawy można dojść do przekonania, że w danym przypadku strona czyni ze swego prawa użytek sprzecznie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego. W żaden sposób nie można zaś uznać, że powód w rozpoznawanej sprawie korzysta ze swego prawa sprzecznie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Celem ustawodawcy było ograniczenie możliwości obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych zasadach finansowych, albowiem udzielenie bonifikaty ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a nie innym celom, w szczególności zaspokojeniu innych zobowiązań beneficjenta. W sytuacji, gdy lokal jest zbyty przed upływem terminów określonych w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. właściwy organ ma prawo żądać zwrotu bonifikaty (zwaloryzowanej). W tej sytuacji powód miał rację, gdy twierdził, że występując z niniejszym powództwem nie nadużył swego prawa podmiotowego.

W ocenie pozwanego odmowa uwzględnienia przez Prezydenta (...) W. wniosku pozwanego o zaniechanie żądania zwrotu bonifikaty bez szczegółowych wyjaśnień oraz nieskierowanie tego wniosku na posiedzenie Rady W. również nie może stanowić o nadużyciu prawa podmiotowego przez stronę powodową. Zdaniem Sądu nie sposób zgodzić się z tym twierdzeniem. Żaden przepis nie nakłada na powoda obowiązku kierowania wniosku o zaniechanie żądania zwrotu bonifikaty na forum rady gminy. Zgodnie z art. 68 ust. 2c u.g.n. właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Oznacza to, że zgoda Rady W. byłaby konieczna do skorzystania przez Prezydenta (...) W. z uprawnienia, o którym mowa w art. 68 ust. 2c u.g.n. Jeżeli zaś Prezydent (...) W. nie zamierzał, przy uwzględnieniu argumentów podniesionych przez pozwanego w złożonym wniosku, z uprawnienia tego skorzystać, to nie miał obowiązku kierowania go na forum rady. Dodatkowo podnieść należy, że jeżeli pozwany nie zgadzał się z decyzją Prezydenta (...) W. o odmowie skorzystania z uprawnienia określonego w art. 68 ust. 2c u.g.n., winien skarżyć ją na drodze postępowania administracyjnego, czego jednak nie uczynił.

Nie można również uznać, aby żądanie powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany wskazywał, że sprzedaż mieszkania nastąpiła w wyniku szczególnych okoliczności, za które nie ponosi on winy. Podnosił, że w stosunku do niego wytoczone zostało powództwo o uznanie za bezskuteczną umowy darowizny przedmiotowego mieszkania między nim a ojcem, które to powództwo zostało wytoczone przez wierzyciela jego ojca. O istnieniu tego długu pozwany – jak twierdził, nie wiedział w chwili zawierania umowy darowizny. Dodatkowo bank wypowiedział Spółce, której prezesem był ojciec pozwanego, umowę kredytu zabezpieczonego hipotecznie na przedmiotowej nieruchomości lokalowej. Pomimo chęci skoncentrowania swego życia wokół ww. mieszkania, pozwany – jak zarzucał zmuszony był je sprzedać w celu pokrycia tych zobowiązań.

Argumenty pozwanego nie zasługują na aprobatę. Przede wszystkim wskazać należy, że powoływane przez pozwanego okoliczności wynikły bez jakiegokolwiek udziału powoda. Uwzględnienie zarzutu naruszenia przez powoda art. 5 k.c. skutkowałoby pokrzywdzeniem wierzyciela, który bez własnej winy zmuszony byłby ponieść uszczerbek majątkowy.

Raz jeszcze należy podkreślić, że udzielenie bonifikaty ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych beneficjenta. Stąd też okresy karencji określone w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. ustanowione przez ustawodawcę. Uzyskana bonifikata nie powinna być przeznaczana na inne cele, w tym na pokrycie zobowiązań, czy to własnych, czy tym bardziej cudzych. Prowadziłoby to bowiem do bezpodstawnego wzbogacenia beneficjenta lub osoby bliskiej, która nabyła od niego taki lokal. Uregulowanie swych zobowiązań stanowi przecież bez wątpienia korzyść majątkową.

Nie można zgodzić się także z argumentacją pozwanego, że niepodjęcie działań zmierzających do zaspokojenia wierzyciela ojca oraz banku, czy nabywcy od tego banku wierzytelności banku, skutkowałoby daleko idącymi konsekwencjami prawnymi w stosunku do pozwanego i jego majątku, oraz że pozwany na skutek darowizny otrzymanej od swojego ojca nie tylko nie odniósł żadnej korzyści, lecz powstałe w wyniku tej darowizny zobowiązania znacznie przewyższały wartość nieruchomości. Przede wszystkim należy podkreślić, że z okoliczności przytoczonych przez pozwanego wynika, że cena ze sprzedaży nieruchomości tj. kwota 1.850.000 zł została przeznaczona na spłatę długu ojca oraz długu Spółki której prezesem był jego ojciec, przy czym jedynie za ten drugi pozwany był odpowiedzialny rzeczowo z tytułu hipoteki, jako właściciel tego lokalu. W żaden sposób z twierdzeń pozwanego nie wynika, aby zagrożony był inny majątek pozwanego oprócz przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Tak bowiem w wyniku powództwa wierzyciela ojca pozwanego, czy to opartego na art. 59 k.c., czy też na art. 527 k.c., jak też w wyniku egzekucji prowadzonej z nieruchomości – przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, żaden inny majątek pozwanego, oprócz nabytego w drodze nieodpłatnej czynności prawnej (darowizny) przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie był narażony na uszczerbek. Nie był on bowiem odpowiedzialny osobiście za żaden ze wskazywanych długów. Pozwany mógł biernie znosić egzekucję z przedmiotowej nieruchomości i wówczas nie byłby zobowiązany do zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. Sąd nie neguje, że samodzielna sprzedaż mieszkania pozwoliła najprawdopodobniej na uzyskanie większej ceny niż w przypadku sprzedaży egzekucyjnej, jednak takie działanie pozwanego leżało w interesie jego ojca. Za działanie to konsekwencji nie może ponosić powód, który swym postępowaniem w żaden sposób nie przyczynił się do powstania sytuacji opisywanej przez pozwanego. Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że w niniejszym postępowaniu brak jest jednak jakichkolwiek podstaw do stosowania klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c. Pozwany zbywając ww. lokal i z uzyskanej ceny zaspokajając zobowiązania, czy to swojego ojca, czy ww. Spółki, wbrew stanowisku pozwanego uzyskał korzyść majątkową, gdyż nabył wobec tych osób wierzytelności odpowiadające wierzytelnościom spleconym, o czym wprost stanowi art. 518 k.c. To czy będzie od tych osób domagał się zwrotu tych kwot zależy od pozwanego. To jego wierzytelność i jego decyzja. Niezależenie jednak od decyzji pozwanego, powód nie może ponosić negatywnych konsekwencji ww. decyzji pozwanego, zważywszy, że uprawnienia powoda wynikają z przepisów prawa, których istnienia pozwany miał świadomość, a mimo to podjął decyzję o sprzedaży lokalu. Bez znaczenia jest przy tym to, że do upływu pięcioletniego terminu pozostało około 7 miesięcy. Pozwany mógł bowiem sprzedać ww. lokal po upływie ww. pięcioletniego terminu i mając na uwadze długość tego pięcioletniego terminu uwzględnić go przy zawieraniu ugody sądowej, porozumienia z nabywcą wierzytelności od banku i nabywcami ww. lokalu np. zawierając z nimi umowę przedwstępną, albo umowę sprzedaży po upływie ww. terminu. Nadto pozwany mógłby powoływać się na zasady współżycia społecznego i art. 5 k.c., gdyby sprzedaż ww. lokalu mieszkalnego przed upływem pięcioletniego terminu była uzasadniona koniecznością ratowania znacznie cenniejszego dobra i gdyby tylko w taki sposób dobro to można było uratować np. konieczność zbycia lokalu celem ratowania życia – przeprowadzenia zabiegu medycznego ratującego życie lub zdrowie – co jednak w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Ze wszystkich powyższych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady. Sąd nie uwzględnił powództwa w całości z uwagi na nieprawidłowy sposób wyliczenia waloryzacji bonifikaty zastosowany przez powoda, który dokonywał jej przy zastosowaniu procentu składanego przez waloryzację miesięczną i sukcesywne waloryzowanie kwot zwaloryzowanych za poprzednie miesiące, na co słusznie co do zasady wskazywał pozwany, choć nie skonkretyzował tego zarzutu w taki sposób ograniczając się do stwierdzenia, że waloryzacja nie została dokonana prawidłowo.

Zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Zgodnie zaś z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu z dnia 25 czerwca 2012 r., tj. daty sprzedaży przez powoda nieruchomości (Dz.U.2010.102.651), do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – potocznie współczynnik inflacji (waloryzacji) między 24 stycznia 2008 r., a 25 czerwca 2012 r., wynosił w sumie 16,13 % w tym: za 2008 – 3,94% (4,2 % w skali roku : 366 dni x 343 dni od 23.01. do 31.12.2008 r., bez 23 stycznia 2008 r., z uwagi na to, że w tym dniu nastąpiło udzielenie bonifikaty stąd za ten sam dzień nie było podstaw do waloryzacji), za 2009 – 3,5 %, za 2010 - 2,6 %, za 2011 - 4,3 %, za 2012 – 1,79 % (3,7 % w skali roku : 366 dni x 177 dni od 01.01. do 25.06.2012 r., inflacja stosunkowa).

Zastosowanie zatem ww. współczynnika inflacji (waloryzacja) 16,13 % do kwoty 1.136.638 zł (udzielonej bonifikaty) daje kwotę 183.339,70 zł, a ich suma kwotę 1.319.977,71 zł, którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda, łącznie z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2014 r. Pozwany został wezwany do zwrotu bonifikaty wezwaniem doręczonym mu w dniu 11 września 2014 r., przy czym powód wyznaczył mu 30-dniowy termin na spełnienie świadczenia. Stąd też ustawowe odsetki winny być naliczane od dnia 12 października 2014 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powództwo w zakresie kwoty ponad kwotę 1.319.977,71 zł oraz roszczenia odsetkowego od dnia 26 września 2014 r. do dnia 11 października 2014 r., nie było uzasadnione, wobec czego zostało oddalone.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt 1 i 2 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c., art. 18 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) i § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 490). Mając na uwadze wynik procesu, w którym powód uległ jedynie minimalnie pozwanemu tj. 0,6112 %, a zatem nieznacznie, Sąd uznał, że całością tych kosztów należy obciążyć pozwanego. Wobec powyższego Sąd zasądził od K. P. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 73.606 zł, na którą złożyły się opłata od pozwu w wysokości 66.406 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w pkt 3 sentencji wyroku.