

Sygn. akt **IC 1208/18**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2019 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **A. C.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej **A. C.** na rzecz powoda **Gminy M. G.** kwotę **57.636,35 złotych** (pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści sześć złotych trzydzieści pięć groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od dnia 6 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej **A. C.** na rzecz powoda **Gminy M. G.** kwotę **8.299,00 złotych** (osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400,00 złotych (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt **IC 1208/18**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanej A. C. o zapłatę kwoty 57.636,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2017 do dnia zapłaty tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwana wraz ze swoim mężem dnia 12 lutego 2010 roku nabyli od powódki samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powódka udzieliła pozwanym bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu w wysokości 80 % jego ceny, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Miasta G.. Wartość lokalu wyniosła wówczas 141.920 zł, a wysokość bonifikaty wyniosła 113.536 zł.

Następnie dnia 13 kwietnia 2010 roku aktem notarialnym M. C. (1) darował ww. lokal swojej żonie – pozwanej, a ta dalej w tym dniu darowała ten lokal na rzecz wnuczki M. H..

Powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 57.636,35 zł, która stanowi 1/2 równowartości udzielonej M. C. (1) bonifikaty w wysokości 113.536 zł, przy zastosowaniu waloryzacji. Powódka żąda zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia określonego w wezwaniu do zapłaty.

Powódka bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty żądanej kwoty.

(pozew – k. 3-5)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Pozwana nie kwestionowała stanu faktycznego co do zakresu umów sprzedaży i darowizn. Zdaniem pozwanej istotna w sprawie jest wykładnia art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem pozwanej roszczenie powódki wygasło, albowiem roszczenie względem osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, w przypadku lokali opływa w ciągu 5 lat od dnia pierwotnego nabycia. Poza tym pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia, podnosząc, że roszczenie wynika z działalności gospodarczej prowadzonej przez powódkę.

Według pozwanej powódka nie posiada legitymacji biernej, albowiem zbycie M. (nie M.) C. nastąpiło na rzecz osoby bliskiej – pozwanej, a ta z kolei darowała cały lokal swojej wnuczce, czyli osoby bliskiej i zastosowanie winien mieć art. 68 ust. 2 ww. ustawy. Pozwana zaznacza, że w art. 68 ust. 2, 2a i 2 b ww. ustawy mowa jest o zbyciu lokalu jako całości, a nie jedynie jego udziału, w szczególności gdy zbycie udziałów następuje pomiędzy współnabywcami lokalu.

(odpowiedź na pozew – k. 47-48)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 12 lutego 2010 roku (Rep. A nr 663/2010) sporządzonym przed notariuszem A. S. pozwana A. C. wraz z mężem M. C. (2) nabyli od Gminy M. G. samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o powierzchni 33,59 m², położony w budynku przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wraz z przynależnym udziałem w wysokości 129/10.000 części użytkowania wieczystego współwłasności działki gruntu nr (...) obszaru 752 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Wartość lokalu ustalono na kwotę 141.920 zł. Pozwana wraz z M. C. (2) otrzymali łączną bonifikatę w wysokości 80 %, tj. 113.536 zł. Cena nabycia wyniosła więc 28.384 zł. Nabywcy zostali poinformowani, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu lub wykorzystania go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od nabycia nabywca zobowiązany będzie do zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji oraz, że zapis ten nie ma zastosowania między innymi w przypadku, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a ustawy).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: akt notarialny z dnia 12.02.2010r. Rep A nr 663/2010 – k. 8-10, protokół rokowań – k. 11-12, operat szacunkowy – k. 13-28, wypis z rejestru gruntów – k. 28v. uchwały – k. 29-35)

Aktem notarialnym z dnia 13 kwietnia 2010 roku (Rep. A nr 1654/2010) M. C. (2) za zgodą pozwanej darował do jej majątku osobistego, prawo własności wyżej opisanego lokalu. Pozwana ustanowiła na prawie własności tego lokalu nieodpłatną dożywotnią służebność mieszkania na rzecz M. C. (2), na co wyraził on zgodę. Dalej w tym samym akcie notarialnym A. C. darowała swojej wnuczce M. H. do jej majątku osobistego prawo własności lokalu mieszkalnego, a ta z kolei ustanowiła na nim nieodpłatną, dożywotnią służebność mieszkania na rzecz pozwanej, na co wyraziła ona zgodę.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: akt notarialny z dnia 13.04.2010r. Rep. A nr 1654/2010 – k. 36-37v.)

Pismem z dnia 1 lutego 2017 roku powódka wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej na koniec kwietnia 2010 roku kwoty bonifikaty w łącznej wysokości 57.636,35 zł w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 01.02.2017r. – k. 38)

Wezwanie zostało odebrane dnia 05 kwietnia 2017 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: potwierdzenie odbioru – k. 39-39v.)

Kolejny raz pismem z dnia 24 maja 2018 roku powódka wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za wykup przedmiotowego mieszkania oraz użytkowania wieczystego gruntu pod tym mieszkaniem w łącznej kwocie 61.538,25 zł, na co składały się również odsetki.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 24.05.2018r. – k. 40)

Wezwanie zostało odebrane dnia 28 maja 2018 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: potwierdzenie odbioru – k. 41)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie twierdzeń powódki o faktach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, które zostały przyznane w toku postępowania przez pozwaną, a także na podstawie dokumentów przedłożonych przez powódkę, które w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną pozwaną, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Ustalenia faktyczne w sprawie nie były sporne, wobec tego jedyną okolicznością wymagającą ustalenia w sprawie było czy powód miał prawo domagać się od pozwanej zwrotu połowy bonifikaty przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który nabyła do swojego majątku osobistego od pierwotnego nabywcy – swojego męża M. C. (2) w związku z jego darowaniem swojej wnuczce M. H. przed upływem lat pięciu osobie spoza kręgu osób bliskich i nie przeznaczenia całości pochodzących ze sprzedaży środków na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Jak stanowi art. 68 ust. 2 obowiązujący w czasie zawierania umowy o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży pozwanej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, 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. Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b, który stanowił, że przepisu 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.

Nie sposób w ocenie Sądu przyznać racji pozwanej, by w jej przypadku zachodziła podstawa do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty. Przede wszystkim podkreślić należy, iż pozwana podpisując umowę w dniu 12 lutego 2010 roku zgodziła się na taki zapis umowy, zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami ustawy i mimo to przed upływem 5 lat od nabycia przedmiotowego lokalu dokonała zbycia części lokalu nabytej w drodze darowizny od M. C. (2) i dalej, już nie jako pierwotny nabywca, darowała ją na rzecz swojej wnuczki M. H., która co prawda była osobą bliską dla pozwanej, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak nie była osobą bliską dla M. C. (2), tj. pierwotnego nabywcy części nieruchomości.

Wykładnia art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyły nieruchomość.

Niezasadny był również podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot bonifikaty. Powódka dokonując zbycia lokali najemcy w trybie bezprzetargowym, jak również realizując uprawnienie do zwrotu bonifikaty, nie prowadzi działalności gospodarczej, gdyż jej działania nie są nastawione na zysk. W związku z powyższym należało

przyjąć, że przedmiotowe roszczenie przedawnia się w zwykłym, 10-letnim terminie, który rozpoczyna bieg w dniu wymagalności roszczenia o zwrot bonifikaty.

Według przyjętej wykładni art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomości doręczenie wezwania do zapłaty kwoty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty pociąga za sobą, zgodnie z art. 455 k.c., jedynie wymagalność roszczenia o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji i tym samym możliwość naliczania w razie jego niezapłacenia przed upływem terminu wymagalności odsetek za opóźnienie (zob. wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7–8, poz. 117). W niniejszej sprawie pozwana otrzymała wezwanie do zwrotu kwoty 57.636,35 zł w terminie 2 miesięcy od daty doręczenia jej wezwania, tj. od dnia 5 kwietnia 2017 roku. Z uwagi na powyższe roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty stało się wymagalne w dniu 6 czerwca 2017 roku.

Zgłoszone przez powódkę roszczenie nie było również niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Powódka domagając się zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty realizuje ustawowe prawo wynikające z przepisu art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy. Należy zauważyć, że w wyniku otrzymanej bonifikaty pozwana wraz z mężem nabyła całość lokalu za 20 % jego wartości, a następnie – mimo wyraźnego zakazu wynikającego z treści przepisu oraz postanowień umowy – zbyła przed upływem wymaganego okresu część przedmiotowego lokalu, nie będąc już wtedy pierwotnym nabywcą części darowanej jej przez męża M. C. (2). Stosownie do art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Ww. przepis może być stosowany jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych (por. wyrok Sądu Okręgowy we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2013r., II Ca 973/13, LEX nr 1855540). Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013r., I ACa 1443/12, LEX nr 1316307; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013r., I ACa 1453/12, LEX nr 1313334; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949). Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę, godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12).

W orzecznictwie przyjęto, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymają warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, którego nie przeznaczają na potrzeby mieszkaniowe, sami pozostają w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, dlatego nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Udzielenie bonifikaty oznacza bowiem nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej, udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013r., III CZP 30/13, OSNC 2014/1/6).

Wobec powyższego na mocy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 57.636,35 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 06 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku. Kwota 1/2 zwaloryzowanej bonifikaty nie była przez strony kwestionowana. Odsetki za opóźnienie Sąd zasądził od dnia następnego pod dniem 05 czerwca 2017 roku, z którym upływał dwumiesięczny termin wyznaczony w wezwaniu do zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) uznając, że powódka wygrała proces w całości, zasądził na jej rzecz od pozwanej całość poniesionych przez nią

kosztów procesu, tj. opłata od pozwu (2.882 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (5.400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).