

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 listopada 2015 roku, wniesionym w postępowaniu upominawczym, a skierowanym przeciwko D. U., Gmina M. Z. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 77.063,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwany w grudniu 2013 roku nabył od Miasta Z. lokal mieszkalny z wykorzystaniem bonifikaty należnej najemcy. W akcie notarialnym sprzedaży lokalu, notariusz zawarł informacje o bonifikacie oraz o konieczności jej zwrotu w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia. Tymczasem pozwany, za pośrednictwem pełnomocnika, dokonał sprzedaży lokalu dwa miesiące po jego nabyciu. Uzyskawszy tę informację, powódka wezwała najpierw pełnomocnika pozwanego, a następnie samego pozwanego do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty albo przedłożenia umowy zakupu innego lokalu mieszkalnego, lecz bezskutecznie.

(pozew k- 2-7)

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy Zgierzu przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi.

(postanowienie k- 76)

Zarządzeniem z dnia 15 maja 2016 roku sprawa została skierowana do rozpoznania w postępowaniu zwykłym.

(zarządzenie k- 86)

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 czerwca 2016 roku pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Pozwany wskazał, że to nie on powinien być pozwanym, a jego pełnomocnik E. G. (1), gdyż to właśnie on sprzedał lokal i zabrał wszystkie pieniądze, nie nabywając innego lokalu dla pozwanego. Pozwany został oszukany przez swojego pełnomocnika.

(odpowiedź na pozew k- 94)

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2016 roku Sąd ustanowił dla pozwanego pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k- 111)

Pełnomocnik pozwanego także wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu kosztów dojazdu do miejsca osadzenia pozwanego – Zakładu Karnego w Ł. w wysokości 183,87 zł oraz kosztów korespondencji. Wskazał, że pozwany od wielu lat przebywa w warunkach izolacji i nie posiadał środków na nabycie lokalu. Pełnomocnik pozwanego miał wykupić lokal, a następnie go wynajmując tak aby po wyjściu na wolność pozwany miał gdzie zamieszkać. Tymczasem pełnomocnik zbył lokal zatrzymując środki dla siebie. W sprawie zwrotu tych środków toczy się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Zgierzu. Pozwany wytoczył powództwo przeciwko E. G. (1). Ponadto wskazał, że pozwany nie miał świadomości utraty bonifikaty, gdyż nikt go o tym nie poinformował. Biorąc pod uwagę sytuację pozwanego, należy rozważyć zwrot środków przez przyzmat art. 5 k.c.

(pisma k- 124-125 i k-126-127)

W toku sprawy stanowiska stron nie uległy zmianie, jedynie pełnomocnik pozwanego wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej pozwanemu z urzędu oświadczając, iż w żadnej części nie zostały one opłacone.

(protokół rozprawy k- 193v)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

D. U. od 1981 roku jest pozbawiony wolności. Przed osadzeniem zamieszkiwał wraz z rodzicami w mieszkaniu położonym w Z. przy ul. (...). Po śmierci matki pozwanego narosły zaległości czynszowe i w 2013 roku wynosiły one 6.600 zł. Administracja żądała od pozwanego zapłaty zaległości czynszowych. Dlatego też pozwany skontaktował się ze swoim kolegą, poznanym w zakładzie karnym, A. S. (1) chcąc sprzedać mieszkanie. Ten zaś skontaktował pozwanego z E. G. (1), mieszkańcem Z., który posiadał środki na spłatę zadłużenia oraz zajmował się już wykupem i sprzedażą mieszkań. Mężczyźni ustalili, że E. G. (1) jako pełnomocnik pozwanego najpierw dokona wykupu lokalu, a następnie go sprzeda. Ze sprzedaży dla pozwanego miała być kwota 25.000 zł, dla A. S. (1) 5.000 złotych

(zeznania pozwanego k- 192v, zeznania A. S. k- 191, zeznania E. G. k-156)

W dniu 13 września 2013 roku w Areszcie Śledczym w Ł. zostały sporządzone przez notariusza T. Ś. dwa akty notarialne - (...) w którym D. U. udzielił E. G. (1) pełnomocnictwa do reprezentowania go w postępowaniu bezprzetargowym przez Urzędem Miasta Z. w sprawie nabycia lokalu mieszkalnego i wszelkich związanych z tym nabyciem czynności, w tym udzielania dalszych pełnomocnictw oraz akt (...), w którym to pozwany udziela tej samej osobie pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) za cenę i na warunkach według swobodnego uznania pełnomocnika oraz do odbioru ceny.

(pełnomocnictwa k-10-11 i k- 154v, pismo z ZK k- 142)

W październiku 2013 roku został sporządzony operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego określający wartość lokalu nr (...), położonego w Z. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 35,44 m² na kwotę 99.730 złotych. Operat ten został okazany pozwanemu.

(operat k- 16-33, niesporne)

W dniu 23 grudnia 2013 roku został sporządzony, pomiędzy E. G. (1) reprezentującym pozwanego i przedstawicielem Prezydenta Miasta Z. protokół rokowań w sprawie zbycia na rzecz najemcy w drodze bezprzetargowej lokalu opisanego wyżej. Ustalono cenę samodzielnego lokalu na kwotę 99.140 złotych. Ustalono także bonifikatę na podstawie zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia 1 czerwca 2010 roku w sprawie zbycia lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, wydane na podstawie uchwały Rady Miasta Z. Nr (...)z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie udzielenia bonifikaty oraz określenia warunków jej stosowania przy sprzedaży y lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, stanowiących własności Gminy M. Z. – w wysokości 70 % ceny – na kwotę 69.398 złotych oraz dodatkową bonifikatę za zapłatę jednorazową – 7.435,50 złotych. Po odliczeniu bonifikaty cena za lokal wyniosła **22.306,50 złotych**. Opłata roczna za współużytkowanie wieczyste została ustalona na kwotę 7,26, zaś pierwsza opłata na kwotę 40,82 złotych. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia ustalono na kwotę 217,71 złotych.

(protokół rokowań – 13-15)

W dniu 30 grudnia 2013 roku przed notariuszem T. Ś. została zawarta umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Pozwanego reprezentował pełnomocnik. Lokal został sprzedany za kwotę 22.306,50 złotych. Akt zawiera powtórzenie ustalonych protokołem rokowań opłat. Koszty umowy poniósł E. G. (1). W § 1 aktu notariusz pouczył pełnomocnika pozwanego, iż udzielone nabywcy bonifikaty po ich zwaloryzowaniu zgodnie z art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlegają zwrotowi w przypadku gdy nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu zbędzie go lub wykorzysta na inne niż mieszkalne cele.

(umowa k- 55-60)

Notariusz T. Ś. ponownie przybył do Zakładu Karnego w Ł. w dniu 20 stycznia 2014 roku, gdzie został sporządzony akt notarialny rep (...), w którym to D. U. oświadczył, że kwituje i potwierdza wszystkie czynności dokonane przez jego pełnomocnika E. G. (1).

(akt notarialny k- 153)

Dnia 7 lutego 2014 roku także przed notariuszem T. Ś. została zawarta umowa sprzedaży lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) pomiędzy reprezentującym pozwanego E. G. (1) a R. K., za cenę 99.000 złotych. Kwotę 29.000 zł pełnomocnik otrzymał przed podpisaniem aktu, zaś resztę ceny nabywczyni zobowiązała się zapłacić z kredytu do 14 lutego 2014 roku. Cena została zapłacona.

(akt notarialny k- 61-64, niesporne)

E. G. (1) odwiedzał D. U. w Zakładzie Karnym w (...) razy od października 2013 do marca 2014 roku.

(informacja z ZK k- 175)

D. U. miał świadomość, że bonifikatę trzeba będzie zwrócić jeśli lokal zostanie sprzedany. Poinformował go również o tym E. G. (1). Pełnomocnik pozwanego spłacił ze swoich środków zadłużenie i pokrył koszty zawarcia umowy. Jeszcze przed sprzedażą lokalu przekazał koledze D. U. kwotę 18.000 zł, a samemu pozwanemu 2.000 złotych. Ponadto podczas odwiedzin mocodawcy przekazywał zakupione wcześniej przedmioty, przysyłał mu paczki do zakładu karnego. Również A. S. (1), za zgodą kolegi, dokonywał zakupów dla pozwanego za przekazane dla niego pieniądze. Kupował dla niego sprzęt RTV, w tym dwa telewizory, x- boxa, kino domowe, słuchawki bezprzewodowe, markową odzież oraz obuwie. A. S. (1) wydał 18.000 zł dla pozwanego. E. G. (1), zgodnie z umową przekazał także A. S. (1) 5.000 złotych

(zeznania świadka E. G. k-156-157, A. S. k-191v-192)

Pismem z dnia 18 marca 2014 roku Prezydent Miasta Z. wezwał pełnomocnika pozwanego do wyjaśnienia na jaki cel zostały wydatkowane pieniądze ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) i pouczył, że w przypadku wydatkowania tych pieniędzy na cele mieszkaniowe do 7 lutego 2015 roku bonifikata nie będzie podlegać zwrotowi.

(pismo k-65)

W dniu 6 lutego 2015 roku E. G. (1) zrzekł się pełnomocnictw udzielonych mu przez D. U..

(akt notarialny k- 67-69)

Z identycznym pismem datowanym na 28 maja 2015 roku, Prezydent wystąpił do samego pozwanego, informując go o konieczności zwrotu bonifikaty i wzywając do przedstawienia dowodu zakupu innego lokalu. Jednocześnie poinformował pozwanego o wezwaniu do takich samych wyjaśnień jego pełnomocnika oraz o zrzeczeniu się pełnomocnictwa.

(pismo k- 70-71)

W odpowiedzi na to pismo pozwany poinformował, że środki ze sprzedaży mieszkania zostały zdeponowane u E. G. (1). Pozwany nie nabył lokalu z powodu pozbawienia go wolności. Poinformował także, że środki te będą służyły w celu zakupu lokalu mieszkalnego.

(pismo k-73)

Pismem z dnia 10 lipca 2015 roku pozwany został poinformowany, że brak jest podstawy do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty i wezwany do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 77.063,38 zł w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma z pouczeniem, iż w przypadku braku zapłaty sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Pismo to pozwany odebrał 15 lipca 2016 roku.

(pismo i potwierdzenie odbioru k- 74-75)

Przed Sądem Rejonowy w Zgierzu toczy się sprawa z powództwa D. U. przeciwko E. G. (1) o zapłatę 30.000 zł z tytułu rozliczenia ze sprzedaży lokalu.

(niesporne)

D. U., ma 53 lata, z zawodu jest stolarzem. Ma orzeczoną karę pozbawienia wolności do 2021 r. W zakładzie karnym nie pracuje. Pozwany jest osoba niedowidząca i ma orzeczonego stopień niepełnosprawności. Matka pozwanego była współwłaścicielką nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), o powierzchni około 3.000 m², zabudowanej domem mieszkalnym. Jej udział wynosił 1/4. Na nieruchomości tej zamieszkuje spadkobierca drugiego ze współwłaścicieli. Pozwany jest jedynym spadkobiercą swojej matki. Sprawy spadkowej jeszcze nie przeprowadzał.

(zeznania pozwanego k- 192v-193v)

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny dowodów i zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w przedmiotowej sprawie w postaci załączonych do akt dokumentów, w tym notarialnych, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, że nie zamierzał sprzedać lokalu, lecz chciał aby pełnomocnik go wynajął. Przeczą temu zeznania świadków oraz tok czynności podejmowanych przez samego pozwanego i jego pełnomocnika. Już bowiem w dniu 13 września 2013 roku zostały sporządzone dwa pełnomocnictwa do zakupu i sprzedaży lokalu. Są to pełnomocnictwa notarialne. Zatem od samego początku był plan sprzedaży mieszkania i podziału środków z tej sprzedaży. Dzięki tym środkom pozwany przez jakiś czas wiodł wygodne życie w zakładzie karnym. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego jakoby nie wiedział o tym, że w przypadku sprzedaży lokalu i nie nabycia nowego, bonifikata będzie podlegała zwrotowi. Po pierwsze pouczenie to jest w samym akcie notarialnym, który wedle prawdopodobnych twierdzeń pełnomocnika pozwanego, był pozwanemu okazany. Dodatkowo pełnomocnik informował o tym swojego mocodawcę. Wskazać także należy, iż instytucja bonifikaty funkcjonuje już od wielu lat. Najemcy szeroko z niej korzystają i posiadają szeroką wiedzę kiedy należy ją zwrócić. Jest to wiedza z kategorii powszechnych. Nie sposób dać wiary pozwanemu, że on takiej wiedzy nie miał. Jako kuriozalne natomiast należy przyjąć wyjaśnienia pozwanego, że idąc na spotkanie z notariuszem nie wziął okularów i nie widział co podpisuje. Wreszcie też Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanego jakoby otrzymał około 10.000 zł ze sprzedaży mieszkania. Przeczą temu w miarę zgodne, w zakresie rozliczeń, zeznania świadków G. i S..

Postawa pozwanego jest taka, że z jednej strony twierdzi, że za wszystko jest odpowiedzialny jego pełnomocnik i to pełnomocnik, bez wiedzy mocodawcy rzekomo lokal sprzedał, a z drugiej pozwany otrzymał środki z tej sprzedaży i chce jeszcze więcej – wytaczając proces. To tylko potwierdza wersję ustaloną w toku niniejszego procesu, że lokal został wykupiony w celu odsprzedaży z zyskiem.

Stosownie do treści art. 95§ 2 k.c. czynność prawa dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Ponieważ zarówno fakt udzielenia pełnomocnictw, ich cel oraz forma (art. 99 k.c.) nie budzą żadnych wątpliwości, uznać należy, że czynności z udziałem pełnomocnika zostały skutecznie na rzecz pozwanego dokonane.

Wobec tego, że pozwany (za pośrednictwem pełnomocnika) zbył prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) w dniu 7 lutego 2014 roku (w tym dniu powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty), rozpoznając żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w tej dacie. Przepisy w tym zakresie nie zmieniły się do chwili obecnej.

Stosownie do treści art. 68 ust 2 powołanej ustawy 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.

Ustawa zawiera wyjątki. A zatem przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b,
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż niespornym jest, że Miasto Z., sprzedając w dniu 30 grudnia 2013 roku pozwanemu samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) udzieliło bonifikaty w oparciu o przepis art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w związku powyższym pozwany, za pośrednictwem pełnomocnika uiszczył za lokal będący przedmiotem umowy sprzedaży jedynie kwotę 22.306,50 złotych.

Bezspornym jest, że lokal został zbyty 2 miesiące później za cenę 99.000 złotych osobie obcej. Do kręgu osób najbliższych należą zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposobiony lub przysposabiający oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu. W żaden sposób pozwany nie wykazał aby nabywca był osobą mu bliską.

Zdaniem Sądu, mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że pozwany jest obowiązany – stosownie do treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zaznaczyć również należy, iż udzielona w 2013 roku przez Miasto Z. bonifikata wynosiła kwotę 76.833,50 złotych, a zatem określenie przez stronę powodową bonifikaty po jej waloryzacji na kwotę 77.063,38 złotych (waloryzacja dokonana przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z art. 277 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – nie budzi zastrzeżeń i nie była kwestionowana.

Miasto Z., jako jednostka samorządu terytorialnego, która dokonała zbycia przedmiotowego lokalu, posiada legitymację czynną w niniejszym procesie i jest „właściwym organem”, o którym mowa w przepisie art. 68 ust. 2 wyżej wskazanej ustawy.

Od sprzedaży lokalu minęły już ponad dwa lata. Pozwany nawet nie podjął próby wykazania, że ma zamiar nabyć jakikolwiek inny lokal.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanego całą dochodzona pozwem należność.

Pozwany poza, ogólnikowym wskazaniem art. 5 k.c., nie zgłosił żadnych innych zarzutów, nie wskazał na czym naruszenie art. 5 miałoby polegać. Sąd jednak dokonał oceny żądania powoda z punktu widzenia zasad współzycia społecznego i nie znalazł podstaw do uznania działania strony powodowej za sprzeczne z tymi zasadami w rozumieniu art. 5 k.c. Przepis art. 5 k.c. nie daje podstawy do oceny pod określonym kątem widzenia przepisów obowiązujących prawa i dokonywania z powołaniem się na jego treść jakiejś generalnej korektury obowiązującego porządku prawnego

w sferze prawa cywilnego. Ustawodawca wprowadzając w przepisie art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą dążył do umożliwienia najemcom tych lokali uzyskania silnego prawa własności w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. W żadnym wypadku celem tej regulacji prawnej nie było pozbawienie dotychczasowego właściciela prawa własności lokali mieszkalnych po zaniżonych cenach i doprowadzenia w ten sposób do niekorzystnych rozporządzeń mieniem. Pozwany dokonując sprzedaży nabytego lokalu mieszkalnego w ciągu 2 miesięcy od jego nabycia po cenie rynkowej musiał sobie zdawać sprawę z tego, że dzięki udzielonej przez Miasto Z. bonifikacie, uzyskał znaczną korzyść materialną. Takie zachowanie pozwanego w ocenie Sądu nie zasługuje na ochronę przewidzianą w przepisie art. 5 k.c (por. także uzasadnienie wyroku SN z 25 listopada 2011 r. II CSK 111/11, opubl. Legalis)

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i 321 k.p.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia następnego po upływie 30 dni oznaczonych w wezwaniu do zapłaty tj. od dnia 15 sierpnia 2015 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. i biorąc pod uwagę fakt osadzenia pozwanego i nie osiągnięcia żadnych dochodów nie obciążył go kosztami procesu.

Na podstawie art. 16i 29 ust2 Ustawy prawo o adwokaturze z dnia 26 maja 1982 roku (Dz. U. z 2013 poz. 498) i § 19 i 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu powoda wynagrodzenie wysokości 3.600 zł., powiększone o podatek Vat. Jako uzasadniony Sąd uznał także wydatek pełnomocnika w postaci kosztów dojazdu do osadzonego mocodawcy. Jako nie zasadne i nie wykazane natomiast, Sąd potraktował koszty korespondencji.

Zarządzenie: o dpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.