

Sygn. akt I C 517/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2018 roku

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kierończyk

Protokolant: Katarzyna Majewska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko S. G.

o zapłatę

I. zasądza od S. G. na rzecz (...) W. kwotę 200 948, 03 zł (dwieście tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem złotych i trzy grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od S. G. na rzecz (...) W. 17 248 zł (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych) kosztów procesu.

SSO Anna Kierończyk

**I C 517/18**

## UZASADNIENIE

W pozwie w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2018 roku - powód (...) W. wniósł o wydanie nakazu zapłaty i nakazanie pozwanemu S. G., by zapłacił na rzecz powoda 200 948,03 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 30 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa wywodziła, że w dniu 24 maja 2007 roku została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste, na mocy którego ustanowiono odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w W. przy ulicy (...). (...) W. sprzedało przedmiotowy lokal wraz z udziałem w części wspólnej budynku oraz oddało część gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz S. G.. Stosownie do § 3 umowy wartość lokalu ustalono na kwotę 213 034 zł, przy czym cena lokalu przy zastosowaniu 90% bonifikaty wyniosła 21 303,40 zł. W październiku 2007 roku pozwany obciążył przedmiotowy lokal (...) hipotekami: umowną zwykłą na kwotę 135 000 zł i umowną kaucyjną w wysokości 33 750 zł celem zabezpieczenia wierzytelności o spłatę pożyczki udzielonej A. S.. W dniu 3 stycznia 2008 roku pozwany wymeldował się z ulicy (...) w W.. W dniu 3 lipca 2008 roku spółka (...) sp z oo z siedzibą w W. oraz pozwany dokonali zamiany lokali mieszkalnych. Spółka przeniosła na pozwanego własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w B. o wartości 25 000 zł, zaś pozwany przeniósł na spółkę własność lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ulicy (...) o wartości 215 000 zł bez spłat i dopłat. Umową z dnia 18 września 2000 roku pozwany sprzedał lokal nr (...) położony w B. A. i B. S... Pismem z dnia 23 listopada 2016 roku, doręczonym pozwanemu w dniu

29 listopada 2016 roku został on wezwany do zapłaty kwoty 200 948,03 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy sprzedaży w dniu 24 maja 2007 roku lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ulicy (...). W ocenie strony powodowej pozwany zbył nabyty od (...) W. lokal przy ulicy (...) nie w drodze sprzedaży, albowiem taka czynność automatycznie obligowałaby go do zwrotu udzielonej bonifikaty w drodze umowy zamiany na inny lokal mieszkalny celu obejścia art. 68 ust 2 w zw z art.2a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 4 stycznia 2008 roku pozwany wymeldował się z lokalu przy ulicy (...) w W. i co najmniej od tej daty nie wykorzystywał przedmiotowego lokalu na cele mieszkaniowe. R. legis udzielania bonifikaty, o której stanowi art.68 ust 1 pkt 1 i 7 u.g.n. to umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członkom lokalnej społeczności (pozew k. 5-8).

Zarządzeniem z dnia 5 kwietnia 2018 roku sąd uznał, że nie zachodzą przesłanki do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i skierował sprawę do postępowania zwykłego (k.61).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa (k.68-71).

Na rozprawie w dniu 1 października 2018 roku strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe (k.124), a pozwany złożył do akt kserokopię zawiadomienia do Prokuratury Rejonowej (...) w W. o możliwości popełnienia oszustwa przez zorganizowaną grupę przestępczą (k.115-119).

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

W W. przy ulicy (...) pozwany zamieszkał od lat siedemdziesiątych. Był najemcą lokalu nr (...). Początkowo mieszkał w nim z żoną, a po rozwodzie sam. Zasugerował się w 2005 roku ogłoszeniami w lokalnej prasie o możliwości zakupu mieszkań komunalnych. Zadzwoił pod numer telefonu wskazany w ogłoszeniu. Skontaktowała się z nim wówczas kobieta, a następnie R. J., który był radcą prawnym. Przedstawił mu tok postępowania w sprawie, żeby można było wykupić mieszkanie, a następnie sprzedać w taki sposób, by nie naruszyć przepisów ustawy, żeby nie doszło do zwrotu bonifikaty. Pozwany w dniu 5 lutego 2007 roku udzielił R. J. pełnomocnictwa do czynności związanych z wykupem mieszkania i jego sprzedażą (k.89-90). Tego samego dnia (5 lutego 2007 roku) pozwany zawarł z R. J. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ul (...), na podstawie której S. G. zobowiązał się zakupić od (...) W. przedmiotowy lokal mieszkalny i zobowiązał się sprzedać go R. J. lub jakiegokolwiek osobie trzeciej na podstawie jednostronnego oświadczenia woli złożonego przynajmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) w W. przy ulicy (...) w terminie 1 miesiąca licząc od daty upływu 5 –letniego okresu, przed upływem którego zgodnie z przepisem art. 68 ust 2 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami właściwy organ ((...) W.) zobowiązany jest do żądania zwrotu bonifikaty udzielonej S. G. przy sprzedaży przedmiotowego lokalu, w przypadku jego zbycia na rzecz innej osoby, niż osoba bliska. Cena przedmiotowego lokalu stanowić będzie sumę: kwoty podlegającej zapłacie na rzecz (...) W. tytułem ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem 90% bonifikaty, wraz z pierwszą ratą za użytkowanie wieczyste, opłat i kosztów notarialnych związanych z zawarciem umowy nabycia lokalu od (...) W. i kwoty 120 000 zł. Cena przedmiotowego lokalu zostanie zapłacona w ratach: 70 000 zł zostało już uiszczzone, kwota na rzecz (...) W. wraz z pierwszą ratą opłaty za użytkowanie wieczyste – w terminie bezpośrednio poprzedzającym datę przystąpienia do zawarcia umowy, opłaty sądowe i podatki należne przy zawarciu umowy- w dniu zawarcia umowy, 50 000 zł w dniu przedstawienia R. J. wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowy nabycia przez S. G. przedmiotowego lokalu mieszkalnego od (...) W.. Zgodnie z pkt 5 umowy w dniu jej zawarcia S. G. odda lokal mieszkalny we władanie R. J. lub osobie przez niego wskazanej w celu przeprowadzenia w nim koniecznych prac remontowych. Z kolei w §3.1 pozwany i R. J. zawarli umowę przedwstępną najmu. Z § 3.2 wynika, że najem przedmiotowego lokalu zostanie nawiązany na okres 60 miesięcy, zaś najemca będzie uiszczal czynsz i opłaty eksploatacyjne do Wspólnoty Mieszkaniowej oraz opłaty na rzecz dostawców poszczególnych mediów (akt notarialny k.76-79). Pozwany przed zakupem lokalu przy ulicy (...) nie miał zatrudnienia, w utrzymaniu pomagali mu rodzice i brat. W dniu 8 listopada 2006 roku S. G. i J. B. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej i leśnej położonej w Ś. gmina C. o powierzchni 2,04 ha, na której to nieruchomości pozwany zamieszkał już pod koniec 2005 roku. Formalna umowa przeniesienia własności została zawarta 4 stycznia 2007 roku (k.91-92). Pozwany dokonał zakupu tej nieruchomości z pieniędzy pochodzących od R. J., z których również częściowo sfinansował remont domu na niej. Zamieszkuje tam do dzisiaj. W dniu 24 maja

2007 roku pomiędzy przedstawicielami (...) W. a pozwanym została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste (k.10-15). Z § 9 umowy wynika, że pozwany został poinformowany o treści art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 25 października 2007 roku S. G. złożył notarialne oświadczenie o ustanowieniu na lokalu mieszkalnym nr (...) w W. przy ulicy (...) na rzecz (...) Banku (...) S.A. w W. hipoteki zwykłej w kwocie 135 000 zł celem zabezpieczenia spłaty kapitału pożyczki hipotecznej w kwocie 135000 zł udzielonej przez (...) Bank (...) S.A. w W. A. S. oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 33 750 zł celem zabezpieczenia zapłaty należnych odsetek umownych i innych kosztów ubocznych Banku, wynikających z umowy pożyczki udzielonej w dniu 24 października 2007 roku A. S. (k.80-82). W dniu 3 lipca 2008 roku została zawarta pomiędzy R. J., który wówczas działał w imieniu i na rzecz spółki (...) spółka z o o w W. i S. G. umowa zamiany lokalu mieszkalnego (...) w W. przy ulicy (...) na lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 32,07 m<sup>(2)</sup> usytuowany na poddaszu budynku mieszkalnego oznaczony numerem (...) położony w miejscowości B., którego właścicielem była spółka (...) spółka z o o w W. (k.31-38). Pozwany nigdy w tym lokalu nie był, nie jest nawet zorientowany, gdzie ta nieruchomość jest położona. Nie był w stanie wytłumaczyć, jak doszło do zawarcia umowy zamiany. Lokal mieszkalny nr (...) w W. przy ulicy (...) należący wcześniej do pozwanego, spółka (...) spółka z o o w W. sprzedała w dniu 27 lipca 2008 roku R. J. za kwotę 350 000 zł (k.50-56). Pozwany jest obecnie emerytem, jego emerytura wynosi 2063 zł netto. Poności koszty leczenia i zakupu leków, nie ma oszczędności i innego majątku, poza nieruchomością w Ś.. Po upływie 5 lat podjął kroki, by formalnie sprzedać mieszkanie w W., ale z R. J. nie miał osobistego kontaktu. Pismem z dnia 23 listopada 2016 roku (k.46) strona powodowa wezwała S. G. do zwrotu udzielonej bonifikaty, które to wezwania pozwany otrzymał w dniu 29 listopada 2016 roku (k.48). Powyższe ustalono w oparciu o wskazane wyżej dowody w postaci aktów notarialnych, a wyjaśnienia pozwanego miały charakter uzupełniający.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie art. 67 ust.3 na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż z 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 (art. 68 ust.2 u.g.n.). Bezsporne jest, że przed nabyciem lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ulicy (...) powód był już właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej leśnej w Ś. (akt notarialny z dnia 4 stycznia 2007 roku k.91-92) i zamieszkiwał na niej co najmniej od końca 2005 roku. Tak więc nabywany przez niego lokal nie był przeznaczony na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych. Jeszcze przed formalnym nabyciem tego lokalu oddał go we władanie R. J. (lub osobie przez niego wskazanej), co wynika z treści aktu notarialnego z dnia 5 lutego 2007 roku (k.76-79). Umowa zamiany przedmiotowego lokalu na lokal w B. była umową pozorną nie służyła zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanego, który nawet tego lokalu w B. nie widział, a swoje potrzeby mieszkaniowe miał zaspokojone w Ś., nie była także oparta na ekwiwalentności świadczeń. Wartość lokalu mieszkalnego w B. została określona na 25 000 zł. Pozwany bez racjonalnego powodu obciążył przedmiotowy lokal dwoma hipotekami celem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego osobie trzeciej. Nie bez znaczenia w realiach niniejszej sprawy jest też okoliczność, że pozwany otrzymał od R. J. łącznie kwotę 140 000 - 160 000 zł. W ocenie sądu podejmowane przez pozwanego i R. J. czynności w istocie zmierzały do nabycia własności tego lokalu przez R. J. przed upływem 5 lat od daty nabycia lokalu przez pozwanego. Osoba nabywająca lokal z zastosowaniem bonifikaty nie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty, jeżeli dokonuje zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Bezsporne jest, że lokal przy ulicy (...) w W. i lokal w B. przedstawiały realnie znacznie różną wartość, bo lokal w B. został wyceniony na 25 000 zł, jednakże „dzięki” hipotekom ustanowionym na tym lokalu zamiana miała nastąpić bez żadnych dopłat. Tymczasem ratio legis udzielenia bonifikaty to umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członkom lokalnej społeczności. Nabycie przedmiotowego lokalu przez pozwanego ze znaczną bonifikatą nie służyło zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że lokal położony w B. nabyła (...) spółka z o o w W.

i był on przedmiotem wielu transakcji, dokonywanych w krótkim okresie czasu (odpis z księgi wieczystej (...) k.41-45). Pozwany nie kwestionował wysokości dochodzonego roszczenia. W ocenie Sądu powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie w oparciu o treść art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też orzeczono jak w pkt I-szym wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je od 30 grudnia 2016 roku zgodnie z żądaniem strony powodowej. Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 29 listopada 2016 roku (k.48). Zobowiązany był do zapłaty w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania (wezwanie do zapłaty z dnia 23 listopada 2016 roku k.46).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. na które składa się: opłata od pozwu w wysokości 10 048 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7 200 zł. Ustalając wynagrodzenie w stawce niższej od minimalnej sąd miał na uwadze sytuację materialną i zdrowotną pozwanego, który utrzymuje się z emerytury i wymaga leczenia. Sprawa w dużej mierze oparta była na dokumentach, została zakończona na pierwszej rozprawie i nie wymagała znacznego nakładu pracy pełnomocnika.