

Sygn. akt **IC 1192/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Bożena Chłopecka</i>
Protokolant:	Protokolant sądowy Katarzyna Stosio

po rozpoznaniu w dniu 04 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **I. K.**

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanej I. K. na rzecz powoda (...) **W.** kwotę 226.496,58 zł (dwieście dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 8 września 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej I. K. na rzecz powoda (...) **W.** kwotę 22.125 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto dwadzieścia pięć złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: IC 1192/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 08 listopada 2011 roku powód (...) **W.** wniosło o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwana I. K. zapłaciła powodowi kwotę 226.496,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 września 2016 roku do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by pozwana zapłaciła na jego rzecz koszty postępowania sądowego, w tym koszty zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód powołał się na to, że dochodzona kwota stanowi zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną pozwanej przy sprzedaży na jej rzecz lokalu nr (...) przy ul. (...) z zasobów (...) **W.**, której obowiązek zwrotu wynika z faktu sprzedaży przez pozwaną tegoż lokalu / pozew k. 2 – 6/.

Zarządzeniem z dnia 15 listopada 2017 roku Przewodniczący stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i skierował sprawę do rozpoznania w trybie zwykłym /zarządzenie k. 39/.

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 grudnia 2017 roku pozwana I. K. wniosła o oddalenie powództwa. Argumentując swe stanowisko pozwana podniosła, że w sprawie niniejszej zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem środki pieniężne, które pozwana uzyskała ze sprzedaży wykupionego lokalu, zostały przez nią przeznaczone na zakup nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz budowę

domu mieszkalnego jednorodzinnego przed upływem 12 miesięcy. Pozwana wskazała, iż w dniu 6 kwietnia 2011 roku nabyła nieruchomość za kwotę 50.000 zł, zaś koszty opłat publiczno-prawnych związanych z nabyciem nieruchomości wyniosły 1802,65 zł. Podała również, iż do dnia 16 maja 2011 roku na budowę domu, zgodnie z umową zawartą z wykonawcą wydatkowała kwotę 299.671,86 zł. Zdaniem pozwanej przeznaczenie kwoty 359 474,51 zł na zakup nieruchomości, projekt, materiałów oraz wykonawstwa budowy domu jest wydatkowaniem otrzymanej kwoty na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych /odpowiedź na pozew k. 44-44v./.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 61/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. K. wynajmowała od powoda (...) W. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W.. Lokal ten miał powierzchnię 28,70 m² i składał się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z w.c. /**dowód:** akt notarialny k. 10-15/.

W dniu 17 września 2008 roku (...) W. zawarło z I. K. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. i umowę sprzedaży tego lokalu oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Umowa ta sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. S. wpisana w Repertorium A nr (...) określała wartość lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 286.109 zł. Cena sprzedaży lokalu po zastosowaniu 90% bonifikaty stanowiącej kwotę 257.498 zł wynosiła 28.611 zł. Zgodnie z § 8 tej umowy kupująca została poinformowana o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku, Nr 261 poz. 2603 ze zm.), który przewidywał, iż w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, najemca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji /**dowód:** akt notarialny k. 10 – 15/.

W dniu 17 maja 2010 roku pozwana I. K. sprzedała przedmiotowy lokal wraz z prawami przynależnymi do niego A. K. za łączną kwotę 293.000 zł /**dowód:** akt notarialny k. 16-18/.

W dniu zaś 6 kwietnia 2011 roku pozwana I. K. nabyła własność nieruchomości położonej przy ul. (...) we wsi R. w gminie C. składającej się działki nr (...) w obrębie (...) o pow. 1500 m² za kwotę 50.000 zł /**dowód:** akt notarialny k. 23-25/.

Wobec powzięcia przez (...) W. informacji o sprzedaży przez pozwaną lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. pismem z dnia 12 kwietnia 2016 roku wszczęto procedurę wyjaśniającą celem poinformowania i udokumentowania wydatkowania kwoty uzyskanej ze sprzedaży wykupionego lokalu /**dowód:** pismo k. 19/.

W odpowiedzi na przedmiotowe pismo powódka wyjaśniła, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, załączając przy tym kopie aktu notarialnego, decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, oświadczenia o podjęciu obowiązków kierownika budowy, zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych i wydruku księgi wieczystej nr (...) /**dowód:** pismo k. 21, akt notarialny k. 23-25, decyzja k. 26-27, oświadczenie k. 28, zawiadomienie k. 28v., odpis księgi wieczystej k. 29-33/.

Do dnia 16 maja 2011 roku pozwana budowę domu, zgodnie z umową zawartą z wykonawcą wydatkowała kwotę 299.671,86 zł /**dowody:** faktury VAT k. 45-49/.

Pismem z dnia 29 lipca 2016 roku (...) W. wezwało pozwaną I. K. do zapłaty kwoty 226.270,76 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny udzielonej przez powoda przy sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) /**dowód:** pismo k. 35/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony niniejszego postępowania do akt niniejszej sprawy. Sąd uznał dowody te za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 226.496,58 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanej przy sprzedaży lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wskazując jako podstawę swojego roszczenia art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147).

W pierwszej kolejności należy podnieść, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości oraz przesłanki zwrotu tej bonifikaty były wielokrotnie nowelizowane, toteż zachodzi konieczność zrekonstruowania treści przepisów tej ustawy, które biorąc pod uwagę ustalone okoliczności faktyczne, powinny stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy. W orzecznictwie przyjmuje się aktualnie, że decydujące znaczenie dla oceny zaistnienia przesłanek zwrotu bonifikaty oraz przesłanek pozwalających nabywcy nieruchomości zwolnić się od obowiązku zwrotu rzeczony bonifikaty, ma stan prawny obowiązujący w chwili zbycia lokalu, przy zakupie którego udzielono bonifikaty. Jeżeli bowiem powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń

w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09,

LEX numer 210591 i w wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku, II CSK 103/11, LEX numer 1110968). W okolicznościach przedmiotowej sprawy pozwana sprzedała objęty bonifikatą lokal numer (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. w dniu 17 maja 2010 roku, stąd też w sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące właśnie w tej dacie.

Zgodnie zatem z art. 68 ust. 1 pkt 1 in principio w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień 17 maja

2010 roku, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. W myśl art. 68 ust. 2 tej 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. Stosownie zaś do treści

art. 68 ust. 2a pkt 5 rzeczony ustawy, przepisu art. 68 ust. 2 ustawy nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Podkreślić należy, że przewidziana w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe (tak Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 15 stycznia 2003 roku, IV CKN 1637/00, Legalis numer 61380). Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 265/14, Legalis numer 1213089). Przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty obciąża uprawnionego

do uzyskania bonifikaty nabywcę nieruchomości, który uiszczył cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 października 2006 roku, III CSK 145/06, Legalis nr 96972).

W okolicznościach niniejszej sprawy poza sporem pozostawało, że w dniu 17 września 2008 roku pozwana nabyła od powoda lokal numer (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. o wartości 286.109 zł, za cenę 28.611 zł, która uwzględniała udzieloną pozwanej 90% bonifikatę w kwocie 257.498 zł. Bezsporne było również to, że w dniu 17 maja 2010 roku, a więc przed upływem 5 lat od daty nabycia od powoda, pozwana sprzedała wyżej wymieniony lokal na rzecz osób trzecich za cenę w wysokości 293.000,00 zł. Nie ulega więc wątpliwości, że w takim stanie rzeczy, w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 8 umowy sprzedaży z dnia 17 września

2008 roku, po stronie pozwanej powstał ex lege obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W tej sytuacji należało zbadać czy ziszcza się okoliczność zwalniająca pozwaną od obowiązku zwrotu udzielonej jej bonifikaty wskazana

w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc czy pozwana w ciągu 12 miesięcy przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwana zmierzając do wykazania wyżej wymienionej okoliczności, powoływała się na fakt, że kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. przeznaczyła na zapłatę za nieruchomość gruntową nr (...) w obrębie (...) o pow. 1500 m² położonej we wsi R. w gminie C. w wysokości 50.000 zł, zaś kwotę 1802,65 zł przeznaczyła na koszty opłat publiczno-prawnych związanych z nabycie nieruchomości. Dalej powoływała się na fakt, że do dnia 16 maja 2011 roku na budowę domu zgodnie z umową zawartą z wykonawcą wydatkowała kwotę 299 671,86 zł. Jak już podkreślono, fakt zawarcia przez pozwaną umowy kupna nieruchomości z dnia 6 kwietnia 2011 roku oraz uiszczenia na jej poczet zapłaty 50.000 zł nie był kwestionowany. Nie kwestionowano również w późniejszym okresie wydatków poniesionych przez pozwaną na budowę domu. Strony niniejszego sporu przedstawiły jednak odmienną interpretację skutków jakie na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywołało przez pozwaną zawarcie rzeczony umowy kupna nieruchomości oraz uiszczenie kwoty 50.000 zł.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy należy zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) nie zostały w całości przeznaczone na zaspokojenie celów mieszkaniowych. Podkreślić trzeba, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie – na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu – środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W świetle przytoczonych regulacji, pojęcie zbywania i nabywania nieruchomości jest pojęciem szerokim, obejmującym wszelkie prawne formy przeniesienia prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, m.in.: sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Definicja legalna pojęcia „zbycie nieruchomości” nawiązuje do pojęć z zakresu prawa cywilnego. W nauce prawa cywilnego przeniesienie własności stanowi przejście prawa własności z jego dotychczasowego podmiotu (zbywcy) na inny podmiot (nabywcę) na podstawie umowy (tak E. Klat – Górska, Komentarz do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX). Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2012 roku, III CZP 4/12, Legalis numer 447436).

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż pozwana z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) nabyła kolejną nieruchomość za kwotę 50.000 zł. Tym samym nabycie innego lokalu mieszkalnego albo

nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u stawy o gospodarce nieruchomościami należy rozumieć w taki sam sposób, jak nabycie pierwotnego lokalu przy użyciu bonifikaty. Jeśli więc, przy pierwotnym nabyciu lokalu mieszkalnego uzasadniającym uzyskanie bonifikaty istotne było, aby lokal ten umożliwił nabywcy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, uzyskanie własnego mieszkania, stworzenie jego centrum życiowego, to również przy nabyciu kolejnego lokalu za pieniądze ze sprzedaży lokalu pierwotnie nabytego winny być brane pod uwagę te same zasady. Zakupiona przez pozwaną nieruchomość tych warunków nie spełniała. Zdaniem Sądu koszty opłat publiczno- prawnych związanych z nabyciem nieruchomości w kwocie 1802,65 zł oraz kwoty wydatkowane przez pozwaną na wybudowanie domu w wysokości 299 671,86 zł nie mogą zostać zaliczone na cele mieszkaniowe na podstawie art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n.

Roszczenie powoda jest zatem usprawiedliwione co do zasady.

Istotne jest także, że w toku postępowania pozwana nie kwestionowała ani przyjętej przez powoda metodologii waloryzacji, ani wartości ustalonej w wyniku waloryzacji bonifikaty, która podlega zwrotowi, nie przedstawiając w tym zakresie żadnych zarzutów, co zdaniem Sądu, przy uwzględnieniu wyników całej rozprawy, pozwala uznać te okoliczności za przyznane, a wysokość dochodzonej kwoty za właściwą. W tej sytuacji wywiedzione powództwo podlegało uwzględnieniu w całości w zakresie roszczenia głównego.

Analizując i oceniając całokształt okoliczności sprawy Sąd doszedł także do przekonania, że nie zaistniały przesłanki przemawiające za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 k.c., stosownie do którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Jak wynika bowiem z utrwalonego orzecznictwa, które Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę podziela, jeśli uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, to sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 07 maja 2013 roku, I ACA 1443/12, LEX nr 1316307).

Odsetki ustawowe od wskazanej należności głównej Sąd zasądził od dnia 8 września 2016 roku. Roszczenia odsetkowe mają swe źródło w treści art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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 nie ponosi odpowiedzialności. Dłużnik popada w opóźnienie, gdy nie spełnia świadczenia w terminie. Pozwana została zobowiązana przez powoda do zapłaty kwoty 226 270,76 złotych w terminie 30 dni od daty doręczenia jej wezwania. Korespondencję z wezwaniem do zapłaty w imieniu I. K. odebrała matka Z. S. w dniu 8 sierpnia 2016 roku, termin do zapłaty dochodzonej kwoty minął 7 września 2016 roku. Zatem pozwana od dnia 8 września 2016 roku popadła w opóźnienie wobec wierzyciela i od tego dnia powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym zastępstwa procesowego Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804 ze zm.). Powód wygrał proces w całości, a na koszty procesu zasądzone na rzecz powoda składa się poniesiona przez opłata sądowa od pozwu w kwocie 11.325 złotych, oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10 800 złotych.