

. Sygn. akt II C 95/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sałaj - Alechno

Protokolant: Aleksander Samsel

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko B. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. B. na rzecz Miasta

(...) W. kwotę 181.396,69 zł (sto osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 stycznia 2018r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego B. B. na rzecz Miasta

(...) W. kwotę 14.470 zł (czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 95/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 września 2019 roku.

Pozwem z dnia 7 maja 2018 roku (data stempla pocztowego k. 38) (...) W. wniosło o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie by pozwany B. B. zapłacił na rzecz powoda kwotę 181.396,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że domaga się zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej pozwanemu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., który został następnie zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia na rzecz osób trzecich niebędących osobami bliskimi dla pozwanego. Powód dodał, że po upływie 12 miesięcy od dnia zbycia pozwany nabył inny lokal mieszkalny z środków uzyskanych ze sprzedaży. (k. 4-6)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 5 listopada 2018 roku, sygn. akt II Nc 344/18 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. (k. 40)

W ustawowym terminie pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów adwokackich według norm

przepisanych, ewentualnie rozłożenie zasądzonej na rzecz powoda kwoty na 120 równych miesięcznych rat. Pozwany wskazał, że nie kwestionuje okoliczności faktycznych przedstawionych w pozwie oraz podniósł zarzuty przedawnienia roszczenia oraz sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego (k. 44-45)

Na rozprawie w dniu 12 września 2019 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że nie kwestionuje sposobu wyliczenia kwoty dochodzonej w postępowaniu. (k. 97)

Na rozprawie w dniu 12 września 2019 roku Sąd przesłuchał pozwanego na okoliczność, iż żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. (k. 104-105)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Umową ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 18 października 2007 roku, Rep. A nr (...) (...) W. sprzedało B. B. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 49,90 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki położony przy ulicy (...) w W. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Wartość lokalu wyniosła 413.055 zł, przy czym cena lokalu po zastosowaniu 90 % ulgi wyniosła 41.305,50 zł. W § 8 umowy zamieszczono pouczenie o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 12 września 2011 roku pozwany sprzedał powyższy lokal mieszkalny na rzecz A. W. i I. S., nie będących dla pozwanego osobami bliskimi za cenę 347.500 zł. Kolejno, w dniu 24 stycznia 2014 roku pozwany nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w N., za cenę 200.000 zł.

W związku ze zbyciem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w W. przed upływem 5 lat od daty nabycia, pismem z dnia 22 marca 2016 roku powód wezwał pozwanego do złożenia wyjaśnień w odniesieniu do art. 68 ust. 2 u.g.n. W piśmie z dnia 4 kwietnia 2016 roku pozwany potwierdził, że powyższy lokal został przez niego sprzedany w dniu 12 września 2011 roku za kwotę 347,500 zł, a inny lokal został zakupiony 24 stycznia 2013 roku za kwotę 200.000 zł. Powód wyliczył udzieloną bonifikatę po jej zwaloryzowaniu na kwotę 427.358,31 zł i wezwał pozwanego do zapłaty tej kwoty pismem z dnia 27 czerwca 2016 roku. Następnie, w piśmie z dnia 19 września 2016 roku pozwany został pouczony o możliwości wystąpienia z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W dniu 19 października 2017 roku podjęta została uchwała Rady Miasta (...) W. Nr (...) w której wyrażono zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu od B. B. części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wynoszącej 245.961,62 zł. O powyższym pozwany został poinformowany w piśmie z dnia 13 listopada 2017 roku. Następnie, pismem z dnia 15 grudnia 2018 roku, doręczonym 19 grudnia 2017 roku powód wezwał pozwanego do zwrotu części bonifikaty w kwocie 181.396,69 zł. Pozwany zwrócił się do powoda o rozłożenie na raty żądanej kwoty, lecz pozwany nie wyraził na to zgody. **okoliczności bezsporne** , nadto dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 9-11; odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 12-14; wypis aktu notarialnego Rep. A (...) k. 15-18; wypis aktu notarialnego Rep A nr (...) k. 19-22; wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 23-24; pismo z 22.03.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 25-26; oświadczenie z 4.04.2016 r. k. 27; pismo z 15.06.2016 r. k. 28-29; wezwanie z 27.06.2016 r. k. 30; pismo z 19.09.2016 r. k. 31; pismo z 15.11.2017 r. k. 32; uchwała nr (...) Rady Miasta (...) W. z dnia 19.10.2017 r. k. 33; pismo z 6.02.2018 r. k. 34; wezwanie z potwierdzeniem odbioru z dnia 15.12.2017 r. k. 35-36; pismo z 28.12.2018 r. k. 93-94

B. B. ma (...). Twierdzi, że sprzedał mieszkanie ze względu na stan zdrowia i brak pieniędzy na opłaty. W 2010 roku miał zawał serca i przeszedł na rentę. Środki uzyskane ze zbycia mieszkania przeznaczył na zakup i remont innego lokalu, zakup samochodu, zwrot pożyczki córce udzielonej na wykup mieszkania oraz spłatę długów od rodziny. Obecnie otrzymuje rentę w wysokości 1337,03 zł miesięcznie. dowód: zeznania pozwanego k. 104-105

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia zgłoszonego przez powoda stanowi art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. Natomiast ust. 2a pkt 5) ww przepisu stanowi, iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. W orzecznictwie przyjmuje się, że zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, lecz jest to obowiązek ustawowy (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniach wyroków z 7 grudnia 2012 roku, II CSK 256/12 i z 28 stycznia 2016 roku, I CSK 1100/14 oraz w uzasadnieniu uchwały z 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozwany nie kwestionował okoliczności faktycznych podawanych przez powoda w pozwie, zatem okoliczności te należało uznać za przyznane w trybie art. 230 kpc. Poza sporem jest więc to, że pozwany nabył od (...) W. lokal mieszkalny z 90 % bonifikatą w październiku 2007 roku, zbył go zaś osobom trzecim we wrześniu 2011 roku. Przy zawieraniu umowy pozwany został pouczony o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W tej sytuacji uznać należy, że zostały spełnione przesłanki wynikające z powyższego przepisu. Zbycie lokalu przed upływem 5 lat rodzi bowiem obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Niekwestionowane jest też to, że udzielona bonifikata po jej zwaloryzowaniu wyliczona została na kwotę 427.358,31 zł, a także, że powód na wniosek pozwanego odstąpił od żądania zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wynoszącej 245.961,62 zł. Pozwany nie zakwestionował również wysokości i sposobu wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem, to jest 181.396,69 zł stanowiącej pozostałą część zwaloryzowanej bonifikaty. Powód ma więc uprawnienie do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, w części w jakiej nie odstąpiono od żądania.

Pozwany podniósł natomiast zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego.

Zarzut przedawnienia roszczenia nie jest skuteczny. Sąd nie podziela argumentacji pozwanego, że zgłoszone przez powoda roszczenie pozostaje w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, zatem uznać je należy za przedawnione po upływie 3 lat od dnia jego powstania, tj. 12 września 2014 roku. W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, iż roszczenie miasta z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. W literaturze i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że działalność gospodarczą cechuje: profesjonalny charakter, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań i uczestnictwo w obrocie gospodarczym (zob. uchwała SN(7) z 18.6.1991 r., III CZP 40/91 oraz uchwała SN z 6.12.1991 r. III CZP 117/91). W ocenie sądu, roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty nie ma związku z prowadzeniem przez powoda działalności gospodarczej. Trudno bowiem uznać, że miasto sprzedając lokal pozwanemu w trybie bezprzetargowym z 90 % bonifikatą, poniżej jego rynkowej wartości, czy też realizując ustawowe uprawnienie do zwrotu bonifikaty działało w celu osiągnięcia zysku, zgodnie z regułami opłacalności i zysku lub racjonalności gospodarowania. W orzecznictwie wskazuje się, że roszczenie dochodzone przez gminę na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlega ogólnemu, tj. 10-letniemu terminowi przedawnienia roszczeń majątkowych (art. 118 KC), jego wymagalność określa data zbycia lokalu w okresie karencji (art. 120 § 1 KC) (zob. wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 roku, sygn. akt II CSK 286/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 2 marca 2018 r. VI ACA 1169/16; Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku, II CSK 103/11). W niniejszej sprawie roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty powstało w chwili sprzedaży lokalu przez pozwanego, to jest we wrześniu 2011 roku i od tej chwili należało liczyć 10-letni bieg przedawnienia. Termin ten nie upłynął przed wniesieniem pozwu.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut sprzeczności roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 kc, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 marca 2015 roku, sygn. akt VI ACa 750/14 „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 - w powyższym ujęciu - charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości”. Z kolei SN w wyroku z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 265/14 stwierdził, że „przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., 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. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcy 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.”.

W niniejszej sprawie nie zaszyły wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby uznanie roszczenia powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Należy wskazać, że powód przyznając pozwanemu prawo do uprzywilejowanego trybu nabycia lokalu mieszkalnego działał w istocie w jego interesie. Natomiast pozwany sprzedając lokal przed upływem ustawowego terminu 5 lat, w rzeczywistości wyzbył się własności lokalu sprzecznie z charakterem udzielonej pomocy oraz uzyskał znaczne przysporzenie majątkowe (kosztem środków publicznych), co pozwoliło mu nie tylko na zakup lokalu w innym mieście, ale także wypełnienie innych, finansowych zobowiązań (spłata długów) czy zamierzeń (zakup samochodu). Nie taki jest jednak cel udzielenia bonifikaty. Pozwany został pouczony o zasadach zwrotu bonifikaty w okresie karencji. Ogólna, trudna sytuacja finansowa czy zły stan zdrowia pozwanego nie uzasadniała konieczności sprzedaży lokalu uzyskanego na preferencyjnych zasadach. Jeśli pozwanego nie było stać na samodzielne ponoszenie opłat mieszkaniowych za uzyskany lokal, mógł wynająć jeden pokój i w ten sposób ograniczyć koszty związane z utrzymaniem mieszkania. Ponadto, z zeznań pozwanego wynikało, że wysokość czynszu zarówno w zbytym lokalu jak i nabytym jest zbliżona. Należy też wskazać, że powód odstąpił od żądania zwrotu znacznej części bonifikaty, mianowicie kwoty 245.961,62 zł, co stanowi kolejny (po sprzedaży mieszkania z bonifikatą) przywilej finansowy uzyskiwany kosztem środków publicznych. Wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty został rozpatrzony negatywnie przez powoda pismem z dnia 28 grudnia 2018 roku (k. 93). W świetle powyższego, sąd nie znajduje racjonalnych podstaw do czynienia powodowi zarzutu nadużycia prawa. Przeciwnie, to pozwany swoim działaniem spowodował, że powodowi przysługuje teraz roszczenie o zwrot bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz powołane powyżej przepisy Sąd w całości zasądził i uznał roszczenie strony powodowej. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc, zgodnie z żądaniem pozwu, tj. po upływie 14-dniowego terminu zakreślonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 15 grudnia 2017 roku (otrzymanego przez pozwanego w dniu 19 grudnia 2017 roku). (punkt I wyroku)

Sąd nie znalazł podstaw do rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty. Zgodnie z art. 320 kpc, w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Celem powyższego przepisu jest możliwość spełnienia świadczenia przez dłużnika na rzecz wierzyciela przy przyjęciu aktualnej sytuacji majątkowej, finansowej dłużnika oraz przy uwzględnieniu braku pokrzywdzenia wierzyciela. Strona pozwana nie przytoczyła żadnych okoliczności, które wskazywałyby na to, iż rozłożenie świadczenia na raty może w jakikolwiek sposób umożliwić jego spełnienie. Pozwany zeznał, że nie ma możliwości zapłacenia kwoty spornej. Powód realizuje swoje ustawowe prawo o zwrot bonifikaty bezpośrednio na skutek działania pozwanego, dodatkowo udzielając już pozwanemu ulgi o znacznej wartości. Rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty stanowiłoby w takiej sytuacji

nadmierne pokrzywdzenie powoda. Sąd mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd nie uznał wniosku strony pozwanej o rozłożenie na raty za zasadny.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany jako przegrywający spór ma obowiązek zwrócić powodowi koszty poniesione w związku z niniejszą sprawą. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5400 zł na podstawie § 2 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 9070 zł. (punkt II wyroku)