

Sygn. akt III C 1545/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Karol Kopcewicz

Protokolant: Dominika Bielska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko J. P.

o zapłatę

I. oddała powództwo

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego.

Sygn. akt III C 1545/18

UZASADNIENIE

(...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanego J. P. kwoty 94 017,97 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego. Powód wniosł ponadto o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew J. P. wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany podniósł zarzut braku jego legitymacji biernej w niniejszej sprawie, a także zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Pozwany wskazał również, iż w jego ocenie dochodzenie przez (...) W. zapłaty kwoty 94 017,97 zł stanowi przejaw naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obdarowana M. L. pozostaje bowiem osoba najbliższą dla pozwanego, co stanowi przesłankę wyłączającą możliwość dochodzenia roszczenia przez powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

A. P. w dniu 31 sierpnia 2005 r. zawarła w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) z (...) W. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Powyższa umowa zawarta została w wykonaniu Uchwały nr (...) Rady Miasta (...) W. z dnia 2 grudnia 2004 r. w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543 ze zm.). Na podstawie powyższej umowy A. P. nabyła od (...) W. (...) lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku położonym przy pl. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i jego urządzeń, a także nabyła prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) części powyższej działki na 97 lat.

Cena lokalu została ustalona na kwotę 96 154 zł, a cena ułamkowej części gruntu na kwotę 6 555 zł. Strony wskazały, że powyższe ceny ustalone zostały na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 1 lipca 2005 r. W § 3 umowy strony wskazały, że powyższa cena ulega pomniejszeniu o 90% (bonifikata) i wynosi 9 615,40 zł (dowód: akt notarialny Rep A (...) k. 6-9, Uchwała nr (...) k. 10-12, wypis z treści KW nr (...) k. 13-22).

Następnie w dniu 28 sierpnia 2008 r. A. P. na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), darowała przedmiotową nieruchomość na rzecz swojego syna J. P.. Równocześnie w umowie z 28 sierpnia 2008 r. J. P. ustanowił na rzecz A. P. nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie zamieszkiwania i korzystania przez nią z całego przedmiotowego lokalu (dowód: akt notarialny Rep A nr (...) k. 23-24).

W dniu 18 września 2008 r. J. P. umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep A. nr (...) darował przedmiotową nieruchomość dalej, na rzecz swojej pasierbicy M. L. (dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 25-26). W powyższej nieruchomości nadal zamieszkuje jednak A. P. (dowód: zeznania powoda e-protokół (...):51-24:26 k. 61).

Pismem z 13 lipca 2016 r. (...) W. wezwało J. P. do zwrotu kwoty 94 017,97 zł zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy pl. (...) w W., w terminie 30 dni od daty otrzymania powyższego wezwania. Jako podstawę prawną powyższego roszczenia (...) W. wskazało art. 68 ust. 2 i ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 4 i § 4 ust. 1 i 2 Zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie procedury zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez J. P. w dniu 28 lipca 2016 r. (dowód: wezwanie do zapłaty k. 29, potwierdzenie odbioru k. 30, odpis zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z 9 marca 2015 r. k. 27-28).

J. P. pozostaje w związku z T. L. już od 1987 r. W dniu 17 czerwca 2006 r. oboje zawarli związek małżeński. J. P. i T. L. prowadzi jednak wspólne gospodarstwo domowe już od 1988 r. T. L. posiada córkę z wcześniejszego związku – (...). M. L. traktowana jest przez J. P. jak własna córka, a przez A. P., jak wnuczka (dowód: zeznania powoda e-protokół (...):51-24:26 k. 61).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe przedłożone przez obie strony postępowania, których autentyczności zarówno powód, jak i pozwany nie zaprzeczali. Sąd nie znalazł podstaw do czynienia tego z urzędu. Sąd oparł się ponadto na zeznaniach pozwanego, które były wyczerpujące i logiczne, a także znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Co więcej wskazać należy, że strona powodowa na rozprawie w dniu 28 marca 2019 r. przyznała wszystkie okoliczności podnoszone przez pozwanego w toku procesu. Kwestią sporna między stronami nie były więc fakty, a jedynie ich interpretacja prawna. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie świadków A. P., T. L., M. L. na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. Świadczenie powyżsi zeznawać mieli bowiem na potwierdzenie okoliczności, które zostały już wykazane w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Powód w niniejszej sprawie domagał się zwrotu przez pozwanego kwoty 94 017,97 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, udzielonej poprzedniczce prawnej pozwanego – A. P.. Jako podstawę materialnoprawną dochodzonego pozwem roszczenia powód wskazał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W tym miejscu zauważyć należy, iż przepisy powyższej ustawy regulujące kwestię przesłanek przyznania oraz zwrotu bonifikaty były wielokrotnie nowelizowane. Zgodnie z ugruntowanym w literaturze i orzecznictwie poglądem, podstawę rozstrzygnięcia w sprawie o zwrot bonifikaty, powinny stanowić przepisy obowiązujące w chwili zbycia lokalu objętego tą bonifikatą. Powstanie wymogu zwrotu sumy uzyskanej w ramach bonifikaty ma bowiem charakter sankcji za naruszenie ustawowych ograniczeń w rozporządzaniu nabytą nieruchomością. W konsekwencji o tym, czy jakieś zdarzenie można zakwalifikować jako naruszenie norm ustawowych, którego następstwem jest zaktualizowanie się obowiązku zwrotu bonifikaty, powinny decydować przepisy obowiązujące w chwili powstania tego zdarzenia (por.

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 niniejszej sprawie bonifikata, w związku z nabyciem lokalu, przyznana została A. P., która w dniu 31 sierpnia 2005 r. zawarła w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) z (...) W. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Powód podstawy dochodzonego przez siebie roszczenia, upatrywał jednak w czynności prawnej J. P. z dnia 18 września 2008 r., polegającej na dalszym zbyciu objętego bonifikatą lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego przy pl. (...) w W.. Sąd dokonując oceny skutków prawnych tej czynności wziął więc pod uwagę przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące właśnie na powyższą datę.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień 18 września 2008 r. właściwy organ mógł udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży, jeżeli nieruchomość ta nabywana była na cele mieszkaniowe.

W przypadku zbycia jednak nieruchomości lokalowej lub wykorzystania jej na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty w przeciągu 5 lat od daty nabycia tej nieruchomości, nabywca zobowiązany był do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 u.g.n.). Ustawa wprowadził wyjątek od tego obowiązku, w sytuacji gdy do zbycia nieruchomości doszło na rzecz osoby najbliższej (art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n.). Przez osobę najbliższą rozumieć należy zaś zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 4 u.g.n.).

W świetle tych przepisów nie ulega wątpliwości, iż zbycie nieruchomości przez A. P. na rzecz swojego syna J. P. umową z dnia 28 sierpnia 2008 r. nie powodowało powstania obowiązku zwrotu przyznanej bonifikaty. Strony tej umowy pozostawały bowiem osobami najbliższymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wbrew twierdzeniom pozwanego nie oznaczało to jednak braku jego legitymacji biernej w niniejszej sprawie. J. P. po otrzymaniu przedmiotowego lokalu od swojej matki dokonał bowiem dalszego jego zbycia, na rzecz M. L., będącej jego pasierbicą. Wprawdzie art. 68 ust. 2b u.g.n. wskazuje, iż osoba bliska, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość lokalową na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia, również korzysta z przywileju zwolnienia jej od obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty. Powyższa reguła obarczona jest jednak wyjątkiem. Wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. i zawartego w tym przepisie zwrotu „z zastrzeżeniem ust. 2b” nie pozostawia bowiem wątpliwości, że z przywileju zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty nie korzysta osoba najbliższa, która zbywa nieruchomość lokalową na kolejną osobę najbliższą.

Powyższa wykładnia znajduje pełne odzwierciedlenie w ugruntowanej linii orzeczniczej. W wyroku z 12 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy wprost wskazał, że nie istnieją podstaw do przyjęcia, iż w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zastosowanie ma art. 68 ust. 2a tej ustawy. Wykładnia art. 68 prowadzi bowiem do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2, a nie także art. 68 ust. 2a ustawy (sygn. akt IV CSK 274/13, LEX nr 797071).

W konsekwencji przyjąć należy, iż co do zasady na pozwanym spoczywał obowiązek zwrotu równowartości przyznanej bonifikaty. Z tej perspektywy podnoszony przez pozwanego argument o ewentualnym uznaniu M. L. za osobę najbliższą w rozumieniu art. 68 ust. 2a u.g.n. pozostawał bezprzedmiotowy. Na marginesie wskazać jednak należy, że treść art. 4 pkt 13 omawianej ustawy nie pozwalała na przyjęcie tezy pozwanego. Zawarty w tym przepisie katalog osób najbliższych jest bowiem zamknięty. Z ustalonego stanu faktycznego wynika zaś, że pozwany choć traktuje M. L.

jak własną córkę, to nie dokonał jej przysposobienia. Jego pasierbica nie może być więc uznana za osobę najbliższą w rozumieniu tego przepisu.

Zdaniem Sądu brak jest również podstaw do przyjęcia za zasadny zarzutu pozwanego o przedawnieniu roszczenia dochodzonego przez powoda. Przedawnienie, wbrew twierdzeniom J. P., nie powinno być bowiem liczone od dnia pierwotnego nabycia nieruchomości przez A. P.. Termin przedawnienia rozpoczyna bowiem swój bieg dopiero wraz z powstaniem wymagalności danego roszczenia. W niniejszej sprawie dniem tym będzie dopiero moment rzeczywistego, a nie hipotetycznego powstania obowiązku zwrotu bonifikaty. Powyższe uzależnione było zaś od odrębnego zdarzenia – w niniejszej sprawie od zbycia nieruchomości przez J. P. na rzecz M. L.. Dopiero ten fakt ustawa wiązała z powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty. Zawarcie przez A. P. umów – najpierw z Miastem (...) W. a następnie z synem, obowiązku takiego nie kreowało. W świetle powyższych rozważań zarzut pozwanego o przedawnieniu dochodzonego pozwem roszczenia uznać należy więc za w pełni niezasadny. W chwili wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. 23 sierpnia 2018 r. nie upłynęło jeszcze bowiem 10 lat od dnia zawarcia umowy pomiędzy J. P. a M. L., tj. od dnia 18 września 2008 r.

Sąd podzielił jednak zarzut pozwanego, który powołał się na art. 5 k.c. i wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy dochodzenie przez powoda zwrotu udzielonej bonifikaty uznać należy za przejaw nadużycia przysługującego mu prawa podmiotowego. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu nikt nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest rzeczywiście uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które przepis ten ma na względzie. Dla jego zastosowania konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3 marca 2016 r., sygn. akt I ACa 767/15, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Warszawie).

W świetle tych rozważań uznać należy, że sam fakt spełnienia się przesłanek warunkujących powstanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, nie wyłącza możliwości zastosowania art. 5 k.c. w niniejszej sprawie. Do prawidłowej oceny zarzutu pozwanego niezbędne pozostaje zaś ustalenie społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, na które powołuje się w niniejszej sprawie powód. W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że ocena ta powinna uwzględniać cel wprowadzenia przywileju w postaci bonifikaty.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie stanowiskiem, bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n. stanowi formę pomocy prawnej, udzielonej przez gminę członkom lokalnej społeczności. Wprowadzenie bonifikaty miało zaś na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej. Przepis przewidujący zwrot bonifikaty został zaś wprowadzony by zapewnić wykorzystanie bonifikaty zgodnie z jej przeznaczenie, a nie w celu realizacji przez beneficjenta tego przywileju, jego dowolnych i szeroko rozumianych planów mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 grudnia 2017 r., VI ACa 1292/16, Legalis Nr 1822146, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 27 stycznia 2017 r., I ACa 971/16, Legalis nr 1580386).

W ocenie Sądu za sprzeczne z gospodarczo-społecznym przeznaczeniem roszczenia o zwrot wartości bonifikaty uznać należy dochodzenie takiego prawa w sytuacji, gdy nabywca wprowadził zbył lokal objęty tym przywilejem, ale nie uczynił tego w celu uzyskania osobistej korzyści majątkowej, a jedynie w ramach realizacji potrzeb posiadanej rodziny.

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawało, iż pozwany dokonał zbycia nieruchomości objętej bonifikatą na rzecz swojej pasierbicy, którą od lat traktuje, jak własną córkę. U podstaw rozdysponowania majątkiem przez J. P. leżała więc chęć zapewnienia bliskiemu członkowi rodziny stabilnych warunków mieszkaniowych. Okoliczności powyższe nie były kwestionowane przez stronę powodową. Podkreślić również należy, że do zbycia nieruchomości lokalowej doszło pod tytułem darmym. Niewątpliwie więc pozwany nie uzyskał żadnego wzbogacenia z tego tytułu.

Podkreślić również należy, że pomimo dwukrotnej zmiany właściciela w przedmiotowym lokalu nadal zamieszkuje pierwotna beneficjentka pomocy finansowej w postaci bonifikaty – A. P..

Zdaniem Sądu w świetle wszystkich tych okoliczności uznać należy, że wartość uzyskana na skutek pierwotnego udzielenia bonifikaty przeznaczona została zgodnie z celem tej pomocy wyrażonym w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kolejne rozporządzenia przedmiotowym lokalem nadal miały bowiem na celu zaspokojenie potrzeb jednej rodziny i ustabilizowanie jej sytuacji mieszkaniowej. Zdaniem Sądu ustalony w sprawie stan faktyczny w pełni uzasadniał więc przyjęcie, że dochodzenie przez powoda zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty stanowiło działanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym celem, jaki przyświecał wprowadzeniu przepisów przyznających takie roszczenie. W konsekwencji uwzględnić należało podniesiony przez pozwanego zarzut naruszenia art. 5 k.c. i powództwo oddalić jako niezasadne. Sąd dokonując powyższej oceny wziął przy tym pod uwagę ciążący na powodowej stronie obowiązek racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. W świetle ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał jednak, iż zachodzą podstawy do nie stosowania sankcji za naruszenie ustawowych ograniczeń w rozporządzeniu nabytą nieruchomością. Powyższe implikowało orzeczenie jak w pkt. I wyroku.

Dokonując rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu Sąd wziął pod uwagę, że na stronie powodowej spoczywa wymóg racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Wobec ziszczenia się ustawowych przesłanek z art. 68 u.g.n. powód zobligowany była więc do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie. Powyższe działanie uznać należało za przejaw dbałości o dyscyplinę budżetową. Z tej perspektywy ocenić je należało jako w pełni pożądane z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia. Powyższe okoliczności Sąd uznał za podstawę do nie obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w oparciu o art. 102 k.p.c.