

Sygn. akt XII C 349/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 października 2020 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Sławomir Urbaniak

Protokolant: Izabela Kata

po rozpoznaniu na rozprawie 3 września 2020 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. A.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej B. A. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 251 040,87 zł (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści złotych osiemdziesiąt siedem groszy);

II w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 26 767,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV przyznaje kuratorowi pozwanej K. S. kwotę 1 328,40 zł (w tym kwotę 248,40 zł równowartości podatku od towarów i usług) tytułem wynagrodzenia.

Sygn. akt XII C 349/19

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 24 listopada 2017 roku strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej B. A. kwoty 292 768,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania wskazano, że na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego 19 sierpnia 2008 r., Rep. A nr (...), pozwana nabyła od powoda lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) we W., wraz z udziałem wynoszącym 2,4 % we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), obręb G., objętej księgą wieczystą KW nr (...). Cena sprzedaży wyniosła 278 100 zł. Od tej ceny, zgodnie z § 5 ww. aktu notarialnego, strona powodowa udzieliła pozwanej bonifikaty w wysokości 90%, tj. w kwocie 250 290 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu ww. ulgi oraz po doliczeniu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosła 28 310 zł. Strona powodowa podniosła, iż zgodnie z § 5 ww. aktu notarialnego oraz w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U z 2015 poz. 782 z późn. zm.) może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, m.in. jeżeli nabywca mieszkania przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia dokona zbycia tego lokalu. Zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie żąda się w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,

- sprzedaży, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Strona powodowa zarzuciła, że pozwana zbyła ww. nieruchomość, na podstawie aktu notarialnego z dnia 11 września 2008, Rep. A Nr (...), za cenę 130 000,00 zł. Wobec sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia nabycia, zgodnie z art. 68 ust. 2 ww. ustawy pozwana jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Strona powodowa podała, iż wezwała pozwaną do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, w wysokości 250 290 zł, która po jej waloryzacji w oparciu o comiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, wynosi 251 040,87 zł.

Strona powodowa dodała, iż termin spełnienia świadczenia upłynął bezskutecznie w dniu 1 sierpnia 2015 roku, zgodnie z art. 455 k.c., wobec czego dochodzi kwoty 292 768,68 zł, na którą składa się należność główna w wysokości 251 040,87 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie wyliczone za okres od 2 sierpnia 2015 r. do 23 listopada 2017 r., tj. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu, w kwocie 41 727,81 zł, oraz dochodzi dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W wyniku stwierdzenia, że pozwana B. A. jest osobą nieznaną z miejsca pobytu zarządzeniem z 2 lipca 2019 r. ustanowiono dla pozwanej, na podstawie art. 144 k.p.c., kuratora procesowego w osobie K. S..

W odpowiedzi na pozew (k. 64 akt) kurator pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia. Uzasadniając swoje stanowisko stwierdził, że przedmiotowe roszczenie stało się wymagalne 11 września 2008 r., tj. w chwili odsprzedaży lokalu przez pozwaną osobie trzeciej. Powód wiedział o przeniesieniu własności lokalu lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć, choćby przez wgląd do ksiąg wieczystych. Kurator zarzucił, że wobec takiego a nie innego charakteru prowadzonej przez powoda działalności – w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym – termin przedawnienia dochodzonego roszczenia, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, wynosi 3 lata, wobec czego upłynął na kilka lat przed wniesieniem pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

11 sierpnia 2008 r. sporządzono protokół rokowań przeprowadzonych pomiędzy Gminą W., reprezentowaną przez A. G. – wiceprezydenta W., a B. A. – najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym we W., przy ul. (...) - odnośnie sprzedaży przedmiotowego lokalu. W protokole ustalono cenę sprzedaży w wysokości 278 100 zł i bonifikatę na poziomie 90 %. Stwierdzono, że nabywca zapłaci za ww. lokal łącznie 28 310 zł (27 810 zł – cena po bonifikacie + 500 zł – koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży). W par. 3 protokołu wskazano, że jeżeli nabywca zbędzie przedmiotowy lokal lub wykorzysta na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat – jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot miał nastąpić na żądanie Gminy. Zastrzeżono, że zwrotu nie zażąda się w przypadku:

- zbycia mieszkania na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany mieszkania na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaży mieszkania, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Dodano (par. 3 ust. 2 protokołu), że żądanie zwrotu bonifikaty skierowane być może również do osoby bliskiej, która zbędzie lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia lokalu przez najemcę.

(dowód: protokół rokowań z 11 sierpnia 2008 r., k. 12-13)

Na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego 19 sierpnia 2008 r. (Rep. A nr (...)), pozwana B. A. nabyła od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) we W., wraz z udziałem wynoszącym 2,4 % we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), obręb G., objętej księgą wieczystą KW nr (...). Cena sprzedaży wyniosła 278 100 zł. Od tej ceny, zgodnie z § 5 ww. aktu notarialnego, strona powodowa udzieliła pozwanej bonifikaty w wysokości 90%, tj. w kwocie 250 290 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu ww. ulgi oraz po doliczeniu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosła 28 310 zł. Zgodnie z § 5 ww. aktu notarialnego reprezentująca Gminę W. przy tej transakcji E. K. oświadczyła, że Gmina może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, m.in. jeżeli nabywca mieszkania przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia dokona zbycia tego lokalu. Dodała, że zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie zażąda w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaży, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

E. K. zaznaczyła także, że żądanie zwrotu bonifikaty skierowane być może również do osoby bliskiej, która zbędzie lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia lokalu przez najemcę.

(dowód: akt notarialny z 19 sierpnia 2008, Rep. A nr (...), k. 8-9)

Pozwana B. A. zbyła ww. nieruchomość, na podstawie aktu notarialnego sporządzonego 11 września 2008 r. (Rep. A Nr (...)), za cenę 130 000 zł.

(dowód: akt notarialny Rep. A nr (...), k.10-11)

Pismem datowanym na 16 stycznia 2015 r. B. A. została wezwana do przedłożenia dokumentów potwierdzających przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W., na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe w terminie 14 dni.

Wezwanie to zostało skierowane na adres: ul. (...), (...)-(...) W.. Wezwanie odebrała A. P..

(dowód: wezwania do przedłożenia aktu notarialnego nabycia innej nieruchomości po zbyciu lokalu wykupionego od Gminy z 16 stycznia 2015 r. z dowodem doręczenia, k. 22-23)

Zarządzeniem z 21 kwietnia 2015 r. Prezydent W. postanowił wystąpić wobec B. A. z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego od ceny nabycia lokalu w związku z jego zbyciem przed upływem pięciu lat od daty nabycia. Wobec powyższego Gmina W. wezwała pozwaną pismem datowanym na 29 kwietnia 2015 r. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, w wysokości 250 290 zł, która po jej waloryzacji, w oparciu o comiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, wyniosła 251 040,87 zł, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania.

Wezwania zostało skierowane ponownie pod adres: ul. (...), (...)-(...) W. i zwrócone jako nie podjęte przez adresata.

Ponowne wezwanie do zapłaty ww. kwoty Gmina wysłała pod ten sam adres 1 lipca 2015 r. To wezwanie również nie zostało podjęte przez pozwaną.

(dowód: Zarządzenie nr (...) Prezydenta W. z 21 kwietnia 2015 r. wraz z uzasadnieniem oraz szczegółowym wyczeniem żądanej kwoty, k.14 - 17, wezwania do zapłaty z 29 kwietnia 2015 r. i 1 lipca 2015 r. wraz z kopertami, k.18-21)

Jak wynika z bazy PESEL ostatni adres pod którym była zameldowana pozwana B. A. to W., ul. (...). Wymeldowanie z tego miejsca nastąpiło 19 sierpnia 2008 r. Pod adresem W., ul. (...) B. A. była zameldowana od 18 października 1977 r. do 5 kwietnia 1988 r. oraz od 19 września 1990 r. do 22 czerwca 1992 r. Obecne miejsce pobytu pozwanej nie jest znane.

(**dowód:** zaświadczenie z Systemu PESEL 2-SAD, k. 33, pisma Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego W. z 26 września 2016 r. i 7 sierpnia 2017 r., k. 24, 25, notatka Komisariatu Policji (...) z 26 marca 2020 r., k.83)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W pierwszym rzędzie stwierdzić należy, że znaczna część istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych pozostawała poza sporem. Mianowicie zawarcie 19 sierpnia 2008 roku umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) i udzielenie przez sprzedającego – powodową Gminę nabywcy (pозwanej B. A.), bonifikaty od ustalonej ceny w wysokości 90 %, to jest w kwocie 250 290 zł (278 100 zł x 90%), a następnie 11 września 2008 roku przeniesienie przez pozwaną prawa własności tej nieruchomości na rzecz innej osoby, która nie była dla niej osobą bliską.

Okoliczności te Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których treść, forma i czas powstania nie były przez strony kwestionowane.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi norma zawarta w art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 j.t. z późn. zm.).

Przywołując art. 68 in extenso, wskazać należy, iż zgodnie z jego ustępem 1. właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe;
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 7) jako lokal mieszkalny;
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2;
- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;

10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomości przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;

11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1.

1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

1b. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

W myśl ustępu 2. 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.

Zgodnie z zapisem ustępu 2a. przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;

2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;

3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;

4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;

5) 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.

Jak zaś wreszcie stanowi ustęp 2b. przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia.

W dacie zawierania kwestionowanych umów, ale także i obecnie nie istniały/nie istnieją rozbieżności interpretacyjne co do powołanego przepisu, a i treść pierwotnej umowy, która, podstawą żądania – co podkreślić należy – nie jest, nie pozostawiała wątpliwości dotyczących obowiązków nabywcy lokalu z bonifikatą w przedmiocie zobowiązania do ewentualnego zwrotu bonifikaty, mając przy tym jedynie walor informacyjny.

W uchwale z 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09, [OSNC z 2010, nr 9, poz. 118], podjętej w stanie prawnym zmienionym ustawą nowelizującą z 24 sierpnia 2007 r., Sąd Najwyższy przyjął, że obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości lokalowej nabytej od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu. W uchwale tej sąd uznał, że zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającego w związku z zawarciem umowy sprzedaży, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 u.g.n. Sąd Najwyższy wskazał jednocześnie, że za takim stanowiskiem przemawia również to, iż powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione od odrębnego zdarzenia – dokonania dalszego zbycia nieruchomości lokalowej przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych lub Skarbu Państwa – i dopiero z tym faktem ustawa wiąże powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty. Świadczenie należne sprzedającemu, tj. „zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”, jest także

odrębne od zapłaty preferencyjnej ceny z umowy sprzedaży. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego nie jest potencjalny, warunkowy obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, lecz obowiązek zapłaty, który powstaje i staje się wymagalny od czasu powstania tego stosunku zobowiązaniowego, czyli z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Sąd Najwyższy wskazał też, że wiązanie obowiązku zwrotu bonifikaty z umową pierwszego nabycia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego mogło być uzasadnione na gruncie art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed dnia 22 października 2007 r., bo wówczas podmiotem zobowiązanym do zwrotu bonifikaty był pierwotny nabywca lokalu, czyli strona umowy sprzedaży. Po zmianach art. 68 u.g.n. wprowadzonych w 2007 r. poglądu o umownym pochodzeniu obowiązku zwrotu bonifikaty nie można pogodzić z powstaniem takiego obowiązku w odniesieniu do osób bliskich, które na podstawie art. 68 ust. 2b u.g.n. stają się zobowiązane do zwrotu bonifikaty, a nie były stronami umowy sprzedaży mającej być źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty, wynikającego z ustawy (art. 56 k.c.), a niewyrażonego wprost w czynności prawnej. W uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. W rezultacie sąd uznał, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. (tak też Ewa Bończak-Kucharczyk [w:] Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex).

Dalej wskazać należy, iż po stronie właściwego organu, który udzielił bonifikaty powstaje roszczenie w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat. Podkreślenia zaś wymaga, iż pomiędzy datą pierwotnego nabycia nieruchomości lokalowej z bonifikatą (19 sierpnia 2008 roku), a datą kolejnej umowy przenoszącej własność zawartej pomiędzy pozwaną, a kupującymi (11 września 2008 roku) nie upłynął okres pięciu lat (a dokładnie jedynie nieco ponad trzy tygodnie).

Roszczenie powodowej Gminy o zwrot bonifikaty udzielonej w związku z umową z 19 sierpnia 2008 roku powstało (ex lege), wobec nieuprawnionego (sprzecznego z normą art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami) zbycia nieruchomości przez nabywcę przed upływem 5 – letniego terminu ustawowej „karencji” przy braku okoliczności zwalniającej pozwaną z obowiązku zwrotu bonifikaty opisanych w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za oczywiście bezzasadny należało uznać podniesiony przez kuratora pozwanej zarzut przedawnienia. Zgodzić należy się wprawdzie z kuratorem, tej okoliczności nie kwestionowała także strona powodowa, że roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty powstało w chwili sprzedaży lokalu przez pozwaną i od tej daty – zgodnie z art. 120 par. 1 zd. 2 k.c.- należy liczyć bieg przedawnienia. Pozwana zbyła lokal 11 września 2008 r., jednak roszczenie Gminy W. nie przedawniło się z upływem 11 września 2011 r. Do przedawnienia roszczeń z tytułu zwrotu bonifikaty zastosowanie ma bowiem ogólny 10 – letni termin przedawnienia i kwestia ta nie jest przedmiotem kontrowersji w doktrynie oraz orzecznictwie sądów. Ze względu na treść art. 5 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny oraz niektórych ustaw (Dz. U. 2018, poz. 1104), do analizowanego stanu faktycznego nie można zastosować także znowelizowanych przepisów dotyczących terminów przedawnienia i przyjąć, że roszczenie Gminy W. uległo przedawnieniu z upływem lat 6. Pozew w tej sprawie został wniesiony 24 listopada 2017 r., a więc bez mała rok przed upływem terminu przedawnienia roszczenia.

Wysokość samej należności głównej nie była kwestionowana przez kuratora pozwanej, niemniej stwierdzić należy, że została właściwie określona przez powodową Gminę jako kwota odpowiadająca udzielonej bonifikacie (250 290 zł) powiększonej o wskaźnik waloryzacyjny obejmujący okres pomiędzy miesiącem następującym po miesiącu w którym zbyto lokal z bonifikatą a miesiącem w którym nastąpiła tzw. nieuprawniona sprzedaż tegoż lokalu.

Żądanie zapłaty należności głównej Sąd uznał za zasadne w całości, natomiast za bezzasadne należało uznać roszczenie dotyczące odsetek za opóźnienie zgłoszone również w pozwie.

W tym miejscu należy podkreślić na odmienną pewnych kategorii zdarzeń prawnych z jakimi mamy do czynienia na etapie powstawania określonego rodzaju zobowiązań, roszczeń. W analizowanym przypadku roszczenie strony powodowej powstało z mocy prawa (ex lege) 11 września 2008 r. w wyniku ziszczenia się określonych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami przesłanek (sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą przed upływem 5 lat od jego nabycia). Dzień 11 września 2008 r. był zarówno datą w której roszczenie o zwrot bonifikaty powstało, jak i datą w której roszczenie to stało się wymagalne (art. 120 k.c. – był to niewątpliwie moment w którym uprawniony już mógł podjąć czynności przeciwko dłużnikowi zmierzające do dochodzenia roszczenia). Data w której roszczenie staje się wymagalne to chwila w której z jednej strony powstają dla wierzyciela korzystne skutki w postaci uzyskania możliwości dochodzenia roszczeń przeciwko dłużnikowi, z drugiej jednak strony ten moment daje początek biegowi terminu przedawnienia roszczenia, którego upływ jest czynnikiem dla wierzyciela niekorzystnym i może doprowadzić (w wyniku upływu terminu ustawowego i podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika) do utraty możliwości zaspokojenia roszczenia przed sądem.

Czyśmś innym z kolei, w stosunku do daty powstania roszczenia i wymagalności roszczenia (aczkolwiek może dojść do zbiegu wszystkich tych zdarzeń w jednym terminie) jest termin spełnienia świadczenia przez dłużnika (tzw. płatność zobowiązania).

W myśl art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Świadczenie nabywcy nieruchomości, który zakupił lokal mieszkalny od gminy z bonifikatą i obowiązany jest do jej zwrotu zgodnie z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie należy do dwóch pierwszych kategorii wymienionych w hipotezie normy zawartej w art. 455 k.c. Termin spełnienia świadczenia będącego konsekwencją obowiązku zwrotu bonifikaty nie wynika z umowy, ustawy czy też z właściwości zobowiązania. W rezultacie świadczenie dłużnika w tym przypadku winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu do jego wykonania. Dopiero po bezskutecznym upływie terminu zakreślonego dłużnikowi wierzyciel może rozpocząć naliczanie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia (art. 481 k.c.).

W analizowanym przypadku o ile roszczenie o zapłatę należności głównej powstało, stało się wymagalne i wierzyciel mógł skutecznie dochodzić tego roszczenia na drodze sądowej, o tyle, zdaniem Sądu, roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w stosunku do pozwanej nigdy nie powstało. Jest to konsekwencją tego, że strona powodowa nie wykazała, że kiedykolwiek skutecznie doręczyła pozwanej wezwanie do zapłaty należności z tytułu zwrotu bonifikaty. Przed procesem wezwania do pozwanej (dwa) były wysyłane na adres: W., ul. (...), pod którym B. A. była zameldowana od 18 października 1977 r. do 5 kwietnia 1988 r. oraz od 19 września 1990 r. do 22 czerwca 1992 r. Brak dowodów na to, czemu powódka nie zaprzeczała, by pozwana w roku 2015 r. (gdy wezwania były wysyłane) zamieszkiwała pod tym adresem. W toku procesu nie udało się doręczyć pozwanej pozwu (który mógłby być potraktowany również jako wezwanie do spełnienia świadczenia), gdyż miejsca pobytu pozwanej, mimo starań powódki, sądu i kuratora pozwanej, nie udało się ustalić. W istocie więc żadne wezwanie do spełnienia świadczenia nie trafiło do rąk powódki, wobec czego nie sposób twierdzić, że popadła w opóźnienie. Zdaniem Sądu nie sposób przyjąć, że pozwana mogłaby popaść w opóźnienie w wyniku doręczenia odpisu pozwu do rąk kuratora procesowego. Za niewątpliwie należy uznać, że kurator procesowy nie może podejmować działań, które przynoszą materialnoprawne skutki dla sfery majątkowej osoby przez niego reprezentowanej. W konsekwencji Sąd uznał, że nie nastąpiło zdarzenie prawne w postaci skutecznego wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.) i w związku z tym pozwana nie znalazła się w sytuacji opóźnienia w spełnieniu świadczenia obejmującego należność główną dochodzoną pozwem.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III. sentencji wyroku znajduje swą podstawę normatywną w treści art. 100 zd. 2 k.p.c., w myśl którego Sąd nawet w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania. Powód wygrał ten proces w całości co do należności głównej, przegrał tylko w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie. W ocenie Sądu taka sytuacja dawała podstawy do zastosowania rozwiązania przewidzianego w art. 100 zd. 2 k.p.c. i nałożenia na pozwaną obowiązku zwrotu całości kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową.

Koszty poniesione przez stronę powodową obejmowały kwotę 26 767,40 zł, na którą składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 14 639 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 10 800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 -j.t.) oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora pozwanej (1 328,40 zł).

O wynagrodzeniu kuratora pozwanej będącego radcą prawnym Sąd orzekł (w punkcie IV wyroku) na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 2018 r. i przyznał to wynagrodzenie w wysokości 1080 zł (do czego dodano równowartość podatku od towarów i usług), mając na uwadze nakład pracy kuratora, wartość przedmiotu sporu oraz stopień zawilosci sprawy (kryteria określone w par. 1 ust. 3 przywołanego rozporządzenia).