

Sygn. akt: I C 928/21 zagr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Kosowska
--------------	--------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **S. N.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 144.738 (sto czterdzieści cztery tysiące siedemset trzydzieści osiem) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 marca 2021 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 14.915 zł 30 gr (czternaście tysięcy dziewięćset piętnaście złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. przyznaje kuratorowi pozwanej E. K. kwotę 2.160 (dwa tysiące sto sześćdziesiąt) zł tytułem wynagrodzenia.

Sygn. akt I C 928/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 września 2021 r. przeciwko S. N. powódka Gmina Miejska K. wniosła o :

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 144.738 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji,

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty od pełnomocnictwa wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że A. N. i L. N. w marcu 2019 r. złożyli wniosek do Urzędu Miasta w K. o sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., którego byli najemcami. Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 10.04.2019 r. wartość nieruchomości została określona na kwotę 146.200 zł. A. N. i L. N. nabyli lokal w drodze bezprzetargowej w dniu 24.06.2019 r. za cenę 1.462 zł uwzględniającą 99% bonifikatę. Nieruchomość ta została w dniu 22.08.2019 r. przez A. N. i L. N. darowana na rzecz ich córki S. N.. Pozwana następnego dnia dokonała sprzedaży nieruchomości.

Powódka wskazała, że w związku z zbyciem przez pozwaną nieruchomości przed upływem 5-letniego terminu od dnia nabycia nieruchomości przez jej rodziców, zobowiązana jest dokonać zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazała art. 68 ust. 2 oraz 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami (pозew – k. 4-6).

W związku z brakiem skutecznego doręczenia pozwanej pozwu, na wniosek powódki został ustanowiony dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej kurator (zarządzenie – k. 83).

Ustanowiony w sprawie kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości i nieobciążanie pozwanej kosztami procesu. Ponadto, wniósł o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według uznania Sądu. W uzasadnieniu wskazał jakie podjął czynności w celu ustalenia miejsca pobytu pozwanej, jednak okazały się one bezskuteczne. Podniósł, że pozwana nie została skutecznie zawiadomiona o konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty (pismo kuratora – k. 96-99).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. N. i L. N. w dniu 13.03.2019 r. podpisali wniosek o sprzedaż przez powoda na ich rzecz lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K..

(dowód: wniosek z dnia 13.03.2019 r. – k. 10-12)

Na dzień 10.04.2019 r. wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 146.200 zł.

(dowód: operaty szacunkowy – k. 13-28)

Zarządzeniem z dnia 12.04.2019 r. Burmistrz Miasta K. przeznaczył do sprzedaży bezprzetargowej lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 83,40 m² stanowiący własność Gminy Miejskiej K., znajdujący się w budynku przy ul. (...) w K., wraz ze sprzedażą udziału (...) w działce nr (...) o powierzchni 0,0914 ha, obręb 7, KW (...) najemcom lokalu małżonkom A. N. i L. N..

(dowód: zarządzenie nr (...) z dnia 12.04.2019 r. – k. 29)

A. N. i L. N. po rokowaniach z dnia 7 czerwca 2019 r. zawarli z powódką umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w K.. Umowa została zawarta w dniu 24.06.2019 r. w formie aktu notarialnego. W § 5 umowy wskazano, że w związku z tym, że nabywający zobowiązali się gotówką przed podpisaniem aktu zapłacić cenę sprzedaży ustaloną w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, cenę tą obniżono o 99% i ustalono na kwotę 1.462 zł. A. N. i L. N. przed zawarciem ww. umowy uiścili kwotę 1.462 zł na rzecz zbywcy co potwierdziła powódka złożonym przez siebie w umowie oświadczeniu (§ 5 zdanie trzecie umowy z dnia 24.06.2019 r.).

(dowód: protokół rokowań z dnia 07.06.2019 r. – k. 30, akt notarialny repertorium A nr (...)– k. 31-36)

A. N. i L. N. w dniu 22.08.2019 r. zawarli z pozwaną S. N. umowę darowizny nieruchomości przy ul. (...) w K..

(dowód: akt notarialny repertorium A nr (...)– k. 37-39).

Pozwana S. N. w dniu 23.08.2019 r. zawarła z D. K. umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w K..

(dowód: akt notarialny repertorium A nr (...)– k. 40-43)

Powódka kierowała do pozwanej pisma, w których w pierwszej kolejności wzywała do udokumentowania okoliczności, które uzasadniałyby utrzymanie przyznanej bonifikaty na zakup nieruchomości. W dalszej kolejności powódka wzywała pozwaną do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji tj. kwoty 144.738 zł. Pozwana pismem z dnia 12.03.2021 r. zwróciła się do powódki z wnioskiem o rozłożenie przyznanej bonifikaty na raty. W odpowiedzi powódka wezwała pozwaną do złożenie stosowanych dokumentów potwierdzających sytuację finansową i zdrowotną powódki. Pozwana nie odebrała ww. pism.

Pozwana przed wniesieniem pozwu ani w toku postępowania nie zapłaciła powódce żądanej kwoty.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w lipcu, sierpniu, wrześniu 2019 w stosunku do miesiąca poprzedniego pozostał na takim samym poziomie.

(dowód: pismo powódki z dnia 24.09.2019 r. – k. 44, notatka służbowa pracownika powódki – k. 45, pismo powódki z dnia 28.05.2020 r. – k. 46, pismo powódki z dnia 02.09.2020 r. – k. 47-48, pismo powódki z dnia 10.12.2020 r. – k. 49-50, pismo powódki z dnia 14.01.2021 r. – k. 51-52, komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – k. 53-55, pismo pozwanej – k. 127-130, pismo powódki z dnia 29.03.2021 r. – k. 131-133, pismo powódki z dnia 01.06.2021 r. – k. 134)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w zasadniczej części, albowiem powódka wykazała, zasadność oraz wysokość dochodzonego roszczenia. Oddaleniu podlegało jedynie w części roszczenie odsetkowe tj. w zakresie dochodzonych odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 28.12.2020 r. do dnia 11.03.2021 r.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie była sprzedaż przez powódkę nieruchomości przy ul. (...) w K. rodzicom pozwanej, dokonanie darowizny przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej oraz sprzedaż ww. nieruchomości przez pozwaną osobie trzeciej. Bezsporna pomiędzy stronami pozostawała również wysokość zwaloryzowanej kwoty tytułem przyznanej bonifikaty w związku z nabyciem nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Kurator dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej kwestionował zaś skuteczność zawiadomienia pozwanej o konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że A. i L. N. (rodzicom pozwanej) powódka sprzedała nieruchomość przy ul. (...) w K. udzielając na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikaty w wysokości 99% ceny nieruchomości. Zgodnie z ust. 2 ww. przepisu 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. A. i L. N. darowali córce nieruchomość, w związku z czym zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 nie znalazł do nich zastosowania przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej nie jest zobowiązany do zwrotu udzielonej bonifikaty. Nie ulega wątpliwości, że pozwana jako córka jest osobą bliską, a powódka na żadnym etapie postępowania tej okoliczności nie kwestionowała.

Jak ustalono, dalsze czynności faktyczne dotyczące prawa własności nieruchomości były wykonywane przez pozwaną. Pozwana sprzedała nieruchomość osobie trzeciej. Zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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 związku z czym pozwana z uwagi na zbycie nieruchomości zobowiązana jest zwrócić kwotę w wysokości zwaloryzowanej bonifikaty na wezwanie organu chyba, że wykazałaby że zaszła przesłanka wskazana w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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:
 - a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
 - b) nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 5) 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.

Strona pozwana w toku niniejszego postępowania, jak również przed wytoczeniem powództwa przez powódkę nie wykazała, aby zachodziła jakakolwiek przesłanka wymieniona ww. cytowanym przepisie ustawy. Co więcej, pozwana w piśmie z dnia 12.03.2021 r. skierowanym do powódki wskazała, że nie nabyła w terminie 12 miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży innej nieruchomości. To na pozwanej spoczywał ciężar wykazania, że zaistniała okoliczność zwalniająca ją od zwrotu udzielonej bonifikaty, jednakże tego nie uczyniła.

Kurator dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej kwestionował skuteczność zawiadomienia pozwanej o konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty i jej wysokości. Powyższy zarzut okazał się niezasadny. Z przedłożonego przez powódkę pisma z dnia 12.03.2021 r. (k.127) wynika, że pozwana miała wiedzę na temat konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty – zwróciła się z prośbą o rozłożenia należności na raty.

Mając na uwadze powyższe, wobec spełnienia przesłanek uprawniających do żądania od pozwanej zwrotu kwoty w wysokości zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty, na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 144.738 zł,

o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka może dochodzić zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Wysokość zasądzonej kwoty stanowi równowartość udzielonej bonifikaty przez powódkę i nie była ona kwestionowana przez stronę pozwaną na żadnym etapie postępowania.

Powódka żądała zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 144.738 zł od dnia 28.12.2020 r. do dnia zapłaty i to żądanie zostało uwzględnione jedynie w części – co do zasądzenia odsetek za opóźnienie jednakże od innej daty początkowej. Żądanie powódki zostało uznane przez Sąd za zasadne od dnia 12.03.2021r. tj. od dnia podpisania przez pozwaną pisma zatytułowanego „Podanie do Burmistrza Miasta K.” (k.127). Uznać należy, że pozwana najpóźniej w dniu 12.03.2021 r. miała wiedzę na temat tego, z jakiego tytułu i w jakiej wysokości przysługuje powódce roszczenie o zapłatę. Powódka zaś nie wykazała, aby doszło do skutecznego doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty dochodzonej w niniejszym postępowaniu kwoty przed dniem 12.03.2021 r.

W związku z tym, Sąd na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądził odsetki za opóźnienie od dochodzonej kwoty od dnia 12.03.2021 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w ***punkcie I sentencji wyroku***, zaś w pozostałym zakresie żądanie o zasądzenie odsetek oddalił, o czym orzekł w ***punkcie II sentencji wyroku***.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanej obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powódki w całości. Powódka nieznacznie uległa swemu roszczeniu w zakresie żądań odsetkowych, w związku z tym zasadnym było obciążanie pozwanej zwrotem kosztów postępowania w całości.

Koszty procesu po stronie powodowej obejmowały uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 7.237 zł, koszty czynności komorniczych w związku z doręczeniem pozwanej korespondencji w kwocie 118,30 zł, koszt ustanowienia kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej w kwocie 2.160 zł oraz wynagrodzenie ustanowionego w sprawie pełnomocnika (rady prawnego) w kwocie 5.400 zł.

W związku z czym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 14.915,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, **o czym orzekł w punkcie III sentencji wyroku.**

W toku postępowania dla pozwanej został ustanowiony kurator dla nieznanej z miejsca pobytu strony postępowania. Wysokość należnego kuratorowi wynagrodzenia została ustalona na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Opłata za czynności radcy prawnego w sprawie o wartości przedmiotu sporu 144.738 zł wynosi 5.400 zł, zaś kuratorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości nie większej niż 40% wskazanej stawki. W ocenie Sądu nakład pracy kuratora w niniejszej sprawie – ilość podjętych czynności w celu ustalenia miejsca pobytu pozwanej oraz zajęcie merytorycznego stanowiska w sprawie – uzasadnia zasądzenie wynagrodzenia w maksymalnej kwocie. W związku z powyższym Sąd przyznał kuratorowi wynagrodzenie w kwocie 2.160 zł, **o czym orzekł w punkcie IV sentencji wyroku.**