

Sygn. akt I C 1558/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: stażysta Kamil Jaszewski

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego J. K. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 16.215,83 zł (szesnaście tysięcy dwieście piętnaście złotych 83/100 groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 08 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.411 zł (cztery tysiące czterysta jedna złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marzena Żywucka

**Sygn. akt I C 1558/17**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. K. kwoty 16.215,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2016r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany w dniu 06 kwietnia 2005r. nabył od niej nieruchomości położoną w O. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...), obręb 112, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z bonifikatą wynikającą z § 5 umowy. Zgodnie ze wskazanym zapisem umowy pozwany zobowiązał się do zwrotu bonifikaty w kwocie 12.780 zł w przypadku, gdy zbędzie tę nieruchomość lub będzie wykorzystywał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, z wyjątkiem przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Pozwany zbył nieruchomość umową z dnia 18 listopada 2014r. Jednakże zbycia dokonał na rzecz osoby trzeciej, nie będącej osobą mu bliską. Powódka wezwała pozwanego do zwrotu bonifikaty w kwocie ustalonej po waloryzacji, tj. w kwocie 16.215,83 zł. Pozwany należności nie uiszczył. Wystąpił do powódki o odstąpienie od żądania jej zwrotu, na co powódka nie przystała.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 17 marca 2017r. w sprawie o sygn. I Nc 304/17 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki dochodzoną pozewem kwotę.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż dnia 30 grudnia 1996r. nabył od Akademii Rolniczo – (...) w O. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu nr (...) o obszarze (...) <sup>1</sup>. W dniu 6 kwietnia 2005r. nabył prawo własności tej. Cena nabycia stanowiła różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością prawa użytkowania wieczystego gruntu nr 269, które nabył w 1996r., a wiec 14.200 zł. Zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta O. z dnia 11 października 2004r. otrzymał przy zakupie prawa własności nieruchomości bonifikatę w wysokości 12.780 zł. Pozwany podał, że sprzedając działkę, działał w dobrej wierze, albowiem był przekonany, że minęło już 10 lat od dnia nabycia, za który uważał 30 grudnia 1996r. Pozwany wskazał ponadto, iż kwoty uzyskanej ze sprzedaży, nie przeznaczył na własne potrzeby, a na remont domu małżonki, w którym wspólnie wychowują troje niepełnosprawnych niepełnoletnich dzieci w ramach rodziny zastępczej. Nadto na zakup samochodu 6 – osobowego dla potrzeb ww. rodziny. Pozwany podniósł, że niejako za powódkę, min. za kwotę bonifikaty, zabezpieczył dla ww. dzieci ich potrzeby mieszkaniowe, zwalniając tym samym gminę od obowiązku zapłaty dużych kwot za zaspokojenie ich potrzeb bytowych. Podniósł, iż żądanie zwrotu przez Gminę kwot wydatkowanych w interesie jej mieszkańców, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych 3 niepełnosprawnych i niepełnoletnich dzieci, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2017r. pozwany złożył pozew wzajemny, który zarządzeniem z dnia 26 czerwca 2017r. wyłączono do odrębnego rozpoznania i w konsekwencji przekazano do Sądu Okręgowego w Olsztynie, jako właściwego (w sprawie I C 2355/17).

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 30 grudnia 1996r. pozwany nabył od Akademii Rolniczo – (...) w O. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), położonej w O., przy ul. (...), (...), o obszarze (...). Działka położona jest na skraju osiedla (...).

Następnie, aktem notarialnym z dnia 6 kwietnia 2005r. rep (...), pozwany nabył od Gminy O. prawo własności tego gruntu.

W § 4 umowy strony ustaliły, że cena ww. nieruchomości gruntowej wynosiła 74.200 zł. Natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego ww. działki odpowiednio 60.000 zł. Na poczet ceny nabycia strony zaliczyły wartość prawa użytkowania wieczystego i do zapłaty pozostała kwota 14.200 zł.

Na podstawie uchwały Rady Miasta O. z dnia 11 października 2004r. nr (...) w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieruchomości gruntowej będącej w ich użytkowaniu wieczystym przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe pozwanemu udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, stanowiącej kwotę 14.200 zł, w związku z zapłatą w gotówce ceny nabycia.

W § 6 umowy wskazano na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia, będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty w wysokości 12.780 zł po jej waloryzacji na żądanie Prezydenta Miasta O..

(dowód: umowa k. 12 – 14, księga wieczysta Kw nr (...)).

W dniu 18 listopada 2014r., umową sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A Nr (...) przed notariuszem Z. W., pozwany dokonał przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz M. J. (1) za cenę 395.000 zł.

(dowód: umowa k. 15 – 18; księga wieczysta Kw nr (...)).

Pismem z dnia 29 sierpnia 2016r. Prezydent Miasta O. wezwał pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którą po waloryzacji wyliczono na kwotę 16.215,83 zł.

Pozwany należności nie uiścił. W odpowiedzi na pismo powódki w dniu 15 listopada 2016r. wystąpił o odstąpienie przez powódkę od żądania jej zwrotu, jednakże powódka nie przystała na żądanie pozwanego.

(dowód: pisma k. 4 – 6, 7, wezwania k. 8 – 9, obliczenie wysokości bonifikaty po waloryzacji k. 10 – 11).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie powódki jest zasadne.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała. Z dokumentów tych wynika, iż w dniu 30 grudnia 1996r. pozwany nabył od Akademii Rolniczo – (...) w O. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), położonej w O., przy ul. (...), obręb (...), o obszarze (...)<sup>1</sup>. Następnie, aktem notarialnym z dnia 6 kwietnia 2005r. rep (...), pozwany nabył od Gminy O. prawo własności tego gruntu. W § 4 umowy strony ustaliły, że cena ww. nieruchomości gruntowej wynosiła 74.200 zł. Natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego ww. działki odpowiednio 60.000 zł. Na poczet ceny nabycia strony zaliczyły wartość prawa użytkowania wieczystego i do zapłaty pozostała kwota 14.200 zł. Jednocześnie powódka udzieliła pozwanemu bonifikaty w wysokości 90 % od ww. kwoty (czyli od kwoty 14.200zł), na podstawie uchwały Rady Miasta O. z dnia 11 października 2004r. nr (...) w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieruchomości gruntowej będącej w ich użytkowaniu wieczystym przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe - § 4 umowy z dnia 06 kwietnia 2005r. Z ww. dowodów wynika, że podstawą udzielenia pozwanemu bonifikaty była pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Z treści § 6 ww. umowy wynika natomiast, że strony w sposób jasny i zrozumiały zastrzegły dla powódki prawa żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 12.780 zł, po jej waloryzacji, na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji, w której nabywca (pozwany) zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia.

Pozwany zbył własność przedmiotowej nieruchomości w dniu 18 listopada 2014r., a więc przed upływem 10 lat od dnia nabycia prawa własności tej nieruchomości w dniu 06 kwietnia 2005r., osiągając znaczny zysk (395.000 zł). Uzyskane środki w kwocie co najmniej równoważące uzyskanej bonifikaty przeznaczył na remont nie stanowiącej jego własności nieruchomości, lecz stanowiącej majątek odrębny jego małżonki oraz na zakup 6 – osobowego samochodu. Dom małżonki służy pozwanemu, jego małżonce oraz zaspokaja potrzeby 3 niepełnosprawnych, niepełnoletnich dzieci wychowywanych przez pozwanego jego małżonkę w ramach rodziny zastępczej.

Wskazany wyżej stan faktyczny wskazuje na zasadność żądania powódki zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. 115, poz. 741 ze zm.) i § 6 umowy z dnia 18 listopada 2014r. Spełnione zostały bowiem przesłani zarówno ustawowe, jak i umowne żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwany nie przedłożył faktów uzasadniających odstąpienie od realizacji słusznych praw podmiotowych Gminy, w tym uzasadniających uznanie żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z brzmieniem art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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: min. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych; 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; jako lokal mieszkalny. Natomiast art. 68 ust. 2 tej ustawy stanowi, że 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. Przy czym zgodnie z ust 2a przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu

terytorialnego; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; zamiany lokalu mieszkalnego na: inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego; ponadto w przypadku: sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Przy czym, zgodnie z ust 2 c - właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

W niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające obowiązek zwrotu bonifikaty. Jeszcze raz podkreślić należy, że pozwany zbył nieruchomość nie stanowiącą lokalu mieszkalnego, a niezabudowaną działkę inwestycyjną, na nabycie której otrzymał bonifikatę i uzyskane środki nie przeznaczył nawet na swe potrzeby mieszkaniowe, a przeznaczył częściowo na remont (ulepszenie) istniejącego budynku mieszkalnego, stanowiącego majątek osobisty jego małżonki oraz na nabycie samochodu osobowego. W tym miejscu podnieść należy, że pozwany wykazał poniesienie wydatków na remont budynku jego małżonki do kwoty ok. 14.000 zł. A ustawa nie przewiduje odstąpienia od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości nie będącej lokalem przed upływem 10 lat od dnia nabycia.

Przepisy § 6 umowy z dnia 6 kwietnia 2005r. jest sformułowany w sposób jasny i nie budzący wątpliwości. W umowie wyraźnie wskazano, że sprzedaż nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia nabycia skutkować będzie obowiązkiem zwrotu bonifikaty. Pozwany jest osobą wykształconą, z zawodu jest elektronikiem, zaprawne ukończył studia wyższe. Przed nabyciem własności przedmiotowej działki w 2005r. prowadził z Gminą uzgodnienia, o których świadczą dokumenty z k- 96 - 98. Co prowadzi do jedynego logicznego wniosku, że miał lub powinien mieć świadomość, że sprzedaż nieruchomości przed upływem uzgodnionego terminu skutkować będzie obowiązkiem zwrotu bonifikaty. Pozwany nie poczekał na upływ 10 lat z sobie znanych powodów, być może decydująca była atrakcyjna oferta zakupu pana M. J. (2) na kwotę 395.000 zł, z której skorzystał.

Jak wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2016r. w sprawie II CSK 93/16: „zastosowanie lub odmowa zastosowania przepisu art. 5 k.c. musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjna prezentacja argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej (w niniejszej sprawie Gminie O.) musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.”

Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w przywołanym orzeczeniu. Nie negując zasługującej na szczególny podziw i uznanie postawy pozwanego i jego małżonki, działających w interesie małoletnich, niepełnosprawnych dzieci, które przyjęli na wychowanie w ramach rodziny zastępczej, sąd musiał zważyć także obowiązki powódki Gminy O., której kwota stanowiąca równowartość udzielonej pozwanemu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, pozwoliłaby niewątpliwie za zaspokojenie innych istotnych potrzeb mieszkańców gminy. Wszak gmina ma obowiązki nie tylko wobec pozwanego i trójki małoletnich dzieci przez niego wychowywanych, ale osób będących w cięższej sytuacji finansowej i majątkowej, niż pozwany i jego rodzina. Pozwany jest osobą posiadającą zawód i wykształcenie. Podobnie jego małżonka. Małżonkowi osiągają dochody, jakże w ramach pełnionych funkcji rodziny zastępczej. W niniejszej sprawie sąd nie dopatrzył się żadnych okoliczności, które powodowałyby uznaniem, że udzielenie przez sąd ochrony dla słuszych roszczeń Gminy O., wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz z umowy zawartej pomiędzy stronami, stałoby w rażącej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i

zasadami słuszności czy uczciwości. Jak czytamy w uzasadnieniu wyżej przytoczonego orzeczenia Sądu Najwyższego: „udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego uzyskiwany kosztem środków publicznych, stawiający go w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co nakazuje ściśle wykładnię przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju(...) Niezależnie od tego, że w umowie zawartej przez strony zamieszczono stosowne pouczenie przypomnieć należy, że Gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o treści art. 68 ust. 2 GospNierU, ani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r., II CSK 763/14). (...) Przypomnieć ponadto należy pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu sprawy o podobnym stanie faktycznym, w myśl którego uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 KC (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10).”

Reasumując, pozwany nie wykazał, by odmowa udzielenia ochrony prawnej dla słusznych roszczeń powódki pozostawała z niezgodności z zasadami współżycia społecznego, w szczególności w kontekście uzyskanego przez pozwanego zysku ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Gmina O. nie skorzystała ze swego uprawnienia wynikającego z art. 68 ust 2 c ustawy i nie odstąpiła od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie sądu jest to uprawnienia gminy, którego realizacja nie ma wpływu na dopuszczalność drogi sądowej w niniejszej sprawie. I dlatego na podstawie wyżej przytoczonych przepisów orzeczono jak w punkcie I. wyroku.

Powódka pismem z dnia 29 sierpnia 2016r. wzywała pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którą po waloryzacji wyliczono na kwotę 16.215,83 zł. Z tego powodu na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzono ustawowe odsetki za opóźnienie od dochodzonej kwoty od dnia 08 listopada 2016r. od dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powódka jako wygrywająca niniejszy proces w całości może żądać zwrotu poniesionych kosztów na które składają się: opłata od pozwu 811 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł, ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

SSR Marzena Żywucka