

Sygn. akt I C 263/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Beata Majewska-Czajkowska
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Anna Sznura

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko M. V.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej M. V. na rzecz powódki Gminy G. kwotę 128 035 zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy trzydzieści pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do 22 grudnia 2016 roku;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądzone świadczenie w punkcie pierwszym wyroku rozkłada na 60 rat (sześćdziesiąt rat), przy czym 59 (pięćdziesiąt dziewięć) kolejnych rat w kwocie po 2 134 zł (dwa tysiące sto trzydzieści cztery złote), natomiast rata 60 (sześćdziesiąta) obejmuje kwotę 2 129 zł (dwa tysiące sto dwadzieścia dziewięć złotych) i odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od należności głównej zgodnie z punktem pierwszym wyroku, z zaznaczeniem iż raty będą płatne miesięcznie począwszy od pierwszego miesiąca po uprawomocnieniu wyroku do dnia 10 – go każdego miesiąca;
- zasądza od pozwanej M. V. na rzecz powódki Gminy G. kwotę 10 544 zł (dziesięć tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- nakazuje pobrać od pozwanej M. V. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 168,50 zł (sto sześćdziesiąt osiem złotych 50/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Beata Majewska-Czajkowska

Sygn. akt I C 263/15

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. domagała się zasądzenia na swą rzecz od pozwanej M. V. kwoty 128 864,37 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od 29 lipca 2014 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazała ona, że ustanowiła

odrębną własność lokalu położonego przy ul. (...) i zbyła ją pozwanej jako dotychczasowej najemczynie, udzielając bonifikaty w wysokości 60% ceny. Jednak podczas wizji przeprowadzonej przez służby powódki miało się okazać, że lokal, stanowiący już wówczas własność pozwanej, jest wykorzystywany na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. W tym stanie rzeczy powódka wywodziła, że pozwana zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Dnia 30 stycznia 2015 roku tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który został w całości zaskarżony przez pozwaną. Wnosiła ona o oddalenie powództwa. Wskazywała, że nikomu nie wynajmowała przedmiotowego lokalu. Podniosła, że na stałe przebywa w Niemczech od wielu lat, a mieszkanie zostawiła pod opieką sąsiadki K. W., jednak bez prawa do dysponowania lokalem i korzystania z niego. Ponadto zakwestionowała wysokość bonifikaty, utrzymując, że jest bardzo wysoka i „nie wiadomo skąd się ona wzięła”.

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2016 roku pełnomocnik pozwanej wniósł z ostrożności procesowej o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka była właścicielką nieruchomości położonej w G. zabudowanej budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym przy przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dnia 15 lutego 2010 roku strony sporu zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży. Powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) (w budynku przy ul. (...)), usytuowanego na parterze, składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 85,77 m<sup>2</sup>. Z własnością tego lokalu związany był udział wynoszący 111/1000 części w użytkowaniu wieczystym działki gruntu. Pozwana – dotychczasowa najemczynie – nabyła własność tego lokalu za cenę 75 471,60 złotych. Powódka oświadczyła (§ 4 umowy), że wartość lokalu ustalona przez biegłego rzeczoznawcę wynosiła 188 679 złotych, przy czym zastosowana została 60% bonifikata.

Od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 3 712,50 złotych również została udzielona bonifikata w wysokości 60%. Ostatecznie opłata wyniosła 1 485 złotych plus podatek od towarów i usług w kwocie 326,70 złotych (§ 4 umowy). Analogicznie powódka udzieliła bonifikatę (60%) na opłatę roczną za użytkowanie wieczyste. Z kwoty 148,50 złotych została ona zredukowana do wysokości 59,40 złotych, powiększonych o podatek od towarów i usług w kwocie 13,07 złotych.

Nabywczyni została poinformowana przez notariusza o treści art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (§ 8 umowy).

(dowód: akt notarialny rep. „A” nr (...) sporządzony przez notariusz J. D. wraz z załącznikami – k. 9-13)

Pozwana wyjechała później na stałe do Niemiec. Mieszkanie zostawiła pod opieką sąsiadki K. W..

(okoliczność uznana za przyznaną przez powódkę)

W 2012 lub 2013 roku K. W., dysponująca kluczami do mieszkania, podawszy się za właściciela przedmiotowego lokalu, zawarła z E. M. umowę najmu. Czynnosc opłacał regularnie przelewem bankowym M. C.. E. M. oraz M. C. wykorzystują lokal położony przy ul. (...) w G. do prowadzenia kancelarii radców prawnych.

Dopiero w styczniu 2015 roku do E. M. i M. C. zgłosił się brat pozwanej (T. D.) i wyjaśnił, że to nie K. W. jest właścicielką lokalu. Z sąsiadką nie było jednak już wówczas żadnego kontaktu.

(dowód: zeznania świadka E. M. – k. 136-137)

Na parterze przy przedmiotowym mieszkaniu znajduje się tabliczka informująca o znajdującej się wewnątrz siedzibie kancelarii radców prawnych.

Powódka o fakcie wykorzystywania lokalu przy ul. (...) w G. do prowadzenia działalności gospodarczej dowiedziała się wskutek przeprowadzenia 18 czerwca 2014 roku wizji lokalnej.

(dowód: notatka służbowa – k. 14; informacja z CEiDG – k. 15; zeznania świadka E. K. – k. 137; zeznania świadka M. S. – k. 137-138)

Pismem z 30 czerwca 2014 roku, 25 lipca 2014 roku oraz 19 sierpnia 2014 roku powódka bezskutecznie wzywała pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem.

(dowód: pisma ZGM G. wraz z dowodami nadania – k. 16-19)

Wartość bonifikaty udzielonej pozwanej – zwaloryzowana na dzień 30 czerwca 2014 roku – wynosi 128 034,79 złotych, w tym z tytułu:

- wartości lokalu – 125 207,38 złotych,
- pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste – 2 463,62 złotych,
- kolejnych 4 rocznych opłat za użytkowanie wieczyste – 363,79 złotych

(dowód: opinia biegłego z zakresu rachunkowości, finansów i podatków podstawowa i uzupełniająca – k. 146-151, 171-175)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wskazanych wyżej dowodów, co do których nie było wątpliwości, że są wiarygodne.

Przedłożona przez biegłego sądowego opinia została przez Sąd uznana za trafną, czytelną i kategoryczną. Należy podkreślić, że zasadniczo nie była ona kwestionowana, a wątpliwości dotyczyły tylko naliczenia stawki VAT.

Sąd oddalił wniosek zgłoszony na poprzedzającym wyrokowanie terminie rozprawy o dopuszczenie dowodu z zeznań K. W., albowiem okoliczności, na które miałyby zeznawać, są nieistotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia zasadności powództwa, o czym szerzej będzie jeszcze w dalszych rozważaniach.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Pozwana na podstawie zawartej z powódką umowy nabyła własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. poniżej ustalonej przez strony wartości nieruchomości w związku z udzieleniem jej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147; dalej: u.g.n.). Udzielona bonifikata przybrała postać ulgi w cenie zakupu nieruchomości, uiszczenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste i dalszych opłat rocznych. Bonifikata nie ma jednak charakteru definitywnego. Zgodnie z art. 68 ust. 1 u.g.n. bonifikatę można udzielić, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w określonych przez ustawodawcę sytuacjach (na oznaczone cele, wyszczególnionym podmiotom). Przykładem tego jest właśnie sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.). Jak z tego wynika udzielanie bonifikaty jest wyrazem prowadzenia polityki gospodarowania nieruchomościami. Stąd ustawodawca przewidział mechanizm pozwalający przeciwdziałać występowaniu zdarzeniom niweczącym realizację wdrażanej polityki. W przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. wskazano, że jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (...) 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. Powód słusznie wskazywał, że jest to podstawa prawna dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia.

Nabyta przez pozwaną nieruchomość przed upływem 5 lat od jej sprzedaży została wykorzystana do prowadzenia działalności gospodarczej, a zatem do innego celu niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Lokal miał bowiem zaspokajać potrzeby mieszkaniowe dotychczasowej najemczynie (pозwanej). Bez znaczenia pozostaje fakt, że po nabyciu przez pozwaną prawa własności przedmiotowej nieruchomości została ona wynajęta pod prowadzenie działalności gospodarczej przez osobę trzecią, tj. K. W..

Jeśli obiektywnie doszło do wykorzystania nabytej nieruchomości niezgodnie z celami, jakie wiązały się z udzieleniem bonifikaty, pozwana nie może powoływać się na okoliczność, że nie doszło do tego bezpośrednio wskutek jej działania. Wprawdzie przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. posługuje się pojęciem „nabywca nieruchomości”, ale należy podkreślić kilka faktów. Po pierwsze, pozwana oddała mieszkanie pod opiekę sąsiadce, tj. osobie, która zawarła – choć nie w imieniu pozwanej – umowę najmu z najemcą prowadzącym działalność gospodarczą. Po drugie, z prawem własności – także nieruchomości – wiąza się nie tylko uprawnienia, ale również obowiązki. Należy do nich m.in. dogłębne badanie stanu technicznego mieszkania (vide: art. 61 i następne ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane), utrzymywanie go w należytych stanie czy korzystanie z niego w sposób nieutrudniającym korzystania przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Właściciel lokalu nie ma obowiązku bezpośrednio wykonywać swoich praw i dopełniać obowiązków związanych z przysługującym mu prawem własności nieruchomości. Jeśli jednak powierza lokal pod czyjąś pieczę, także sąsiadki, winien nadzorować swoje mienie i osobę sprawującą bieżącą opiekę nad mieszkaniem. Fakt stałego przebywania poza granicami kraju nie uchyla tego obowiązku. Oznacza to, że działania osoby dozorującej mieszkanie, chociażby bez woli i wiedzy pozwanej w stosunku do podmiotu udzielającego bonifikaty obciążają pozwaną jako właścicielkę mieszkania. To ona bowiem była w pierwszej kolejności zainteresowana wykorzystaniem przedmiotowego lokalu zgodnie z celem udzielonej bonifikaty jako jej beneficjent - pod rygorem przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązku zwrotu jej równowartości. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że istnienie roszczenia z art. 68 ust. 2 u.g.n. nie zależy od winy nabywcy nieruchomości.

Wysokość udzielonej pozwanej bonifikaty wyniosła łącznie 115 791, 30 złotych, co wynika z treści zawartej przez strony umowy. Przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. uprawnia sprzedawcę nieruchomości do żądania bonifikaty zwaloryzowanej. Sposób waloryzacji kwoty równej udzielonej bonifikacie, którą nabywca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany zwrócić na żądanie właściwego organu stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. określa art. 227 u.g.n. w zw. z art. 5 u.g.n., wskazujący właściwe dla jej dokonania mierniki (wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 2011 r., sygn. akt II CSK 683/10), przy czym należy wskazać, że przepis art. 227 u.g.n. w chwili wytoczenia powództwa jeszcze obowiązywał. Wysokość zwaloryzowanej bonifikaty Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego i w tej części (tj. do kwoty 128 034,79 złotych) powództwo podlegało uwzględnieniu. W pozostałym zakresie nie zostało ono przez powódkę wykazane pomimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), co w konsekwencji prowadziło do oddalenia powództwa w pozostałym zakresie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Roszczenie o zwrot bonifikaty powstało z mocy samego prawa z chwilą wykorzystania lokalu nabytego z bonifikatą do celu innego niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pozwanej. Tym niemniej stało się ono wymagalne – stosownie do art. 455 k.c. - z chwilą wezwania pozwanej do spełnienia dochodzonego w niniejszym procesie świadczenia, a ściślej rzecz biorąc – z upływem wyznaczonego pozwanej terminu w pierwszym wezwaniu (por. k. 16), czyli od 29 lipca 2014 roku.

Zasądzeniu podlegały odsetki tylko do dnia wyrokowania, co ma związek z zastosowaniem przez Sąd instytucji rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty (art. 320 k.p.c.). Należy bowiem przypomnieć, że rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty ma ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat (uchwała Sądu Najwyższego z 22 września 1970 roku, sygn. akt III PZP 11/70). Zdaniem Sądu zastosowanie art. 320 k.p.c. jest usprawiedliwione faktem, że dla pozwanej jednorazowa zapłata zasądzonej kwoty stanowi nadmierną dolegliwość, której nie spodziewała się w sytuacji oddania pod opiekę mieszkania i wyjazdu na stałe do Niemiec. Z drugiej strony rozwiązanie to nie będzie godziło przesadnie w finansowe aspekty funkcjonowania powódki, która jest dużym i zorganizowanym podmiotem. Na marginesie tylko należy przy tym zaznaczyć, że możliwość rozłożenia zasądzonego świadczenia powódka przewidziała we własnym zakresie,

stanowiąc uchwałę nr (...) Rady Miejskiej w G. z 17 grudnia 2009 roku w sprawie umarzania, odraczania terminów płatności, rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadających Miastu G. oraz jego jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania ulg.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c., wkładając na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów poniesionych przez powódkę, które uległa tylko co do nieznaczej części swego żądania. Na zasądzoną kwotę 10544 złotych składają się:

- opłata od pozwu w kwocie 6444 złote (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; t.j. Dz.U. 2016, poz. 623),

- wynagrodzenie reprezentującego powódkę radcy prawnego w wysokości 3600 złotych (§ 2 ust. 1, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 490),

- zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 500 złotych.

Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 623) Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 168,50 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, do których zaliczało się wynagrodzenie biegłego w zakresie niepokrytym uiszczoną przez powódkę zaliczką.