

Sygn. akt I C 2044/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: protokolant Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **O. K.**

o zapłatę

- I. zasądza od O. K. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 105.064,74 zł (sto pięć tysięcy sześćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od 16 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;
- II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 8.871 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- III. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Krakowie na rzecz aplikanta adwokackiego R. S. odbywającego aplikację w kancelarii adwokackiej (...) w K. – wynagrodzenie w wysokości 3.600 zł za pełnienie funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Sygn. akt I C 2044/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła

o zasądzenie od pozwanego O. K. kwoty 105.064, 74 zł z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty po jej zwaloryzowaniu wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swego żądania wskazała, że kwota

105.064, 74 zł stanowi kwotę bonifikaty po jej zwaloryzowaniu, która została udzielona rodzicom pozwanego, od ceny zakupu lokalu nr (...) położonego na Osiedlu (...) w K.. Przedmiotowy lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, pozwany otrzymał od rodziców na podstawie umowy darowizny. Przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu przez pierwotnych nabywców od Gminy Miejskiej K., pozwany zbył przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich. Strona powodowa wskazała także, iż pismem z dnia 25.09.2012 r. poinformowała pozwanego o obowiązku zwrotu bonifikaty oraz o możliwości odstąpienia od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, pod warunkiem, że zgodę taką wyrazi Rada Miasta K.. Pismo to nie zostało podjęte przez pozwanego

i zwrócone powodowi z adnotacją „nie zastano adresata”.

W związku z faktem, iż pozwany nie odbierał korespondencji skierowanej na ustalony adres zamieszkania i zameldowania, strona powodowa podjęła działania celem ustalenia jego aktualnego miejsca zamieszkania. Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwany wymeldował się z pobytu stałego i wyjechał na pobyt stały do Wielkiej Brytanii.

Na podstawie zarządzenia tut. Sądu z dnia 03 lutego 2014 r. dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego O. K. został ustanowiony kurator w osobie aplikanta adwokackiego R. S. odbywającego aplikację w Kancelarii Adwokackiej adw. M. O.. Pozew został doręczony kuratorowi w dniu 16 kwietnia 2014 r. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Zarzucił, że w momencie nabywania przedmiotowej nieruchomości przez rodziców pozwanego, Gmina nie miała możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty od osoby bliskiej, na której rzecz nastąpiłoby zbycie takiej nieruchomości, ponieważ regulacja wprowadzająca uprawnienie do wystąpienia z takim roszczeniem na dzień zawarcia transakcji nie istniała. Norma zawarta w ust. 2b art. 68 o gospodarce nieruchomościami obowiązuje w systemie prawnym od dnia 22 października 2007 r. Natomiast nieruchomość została nabyta przez rodziców pozwanego w dniu 18 lipca 2005 r., a zatem podlegałaby obowiązkowi zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia przez nich swego prawa rzeczowego na rzecz osoby nieuprawnionej do otrzymania przyznanej im wcześniej bonifikaty, a nie w sytuacji, w której nabywca dokonałby zbycia czy też darowizny owego lokalu. Faktu tego – zdaniem kuratora pozwanego - nie może zmienić późniejsze wprowadzenie do systemu prawnego normy art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż skutkowałoby to ingerencją w istotne elementy treści nabytego prawa własności, a w związku z powyższym należałoby je uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zasadą bezpieczeństwa obrotu. Zdaniem kuratora pozwanego treść prawa własności należy ustalić na podstawie dnia zawarcia transakcji pomiędzy J. i G. K., a Gminą Miejską K..

Kurator podniósł również zarzut, że ani Gmina Miejska K., ani notariusze sporządzający kolejne umowy notarialne nie przekazali pozwanemu, ani jego rodzicom informacji o nowelizacji ustawy i wprowadzeniu przepisu art. 68 ust. 2b.

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

W dniu 18 lipca 2005 r. przed notariuszem H. J. w Kancelarii Notarialnej w K., strony zawarły umowę, na mocy której Gmina M. K. ustanowiła na rzecz rodziców pozwanego – małżonków J. i G. K. odrębną własność i sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze w budynku nr (...) na osiedlu (...) składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o pow. użytkowej (...) m<sup>((2))</sup>. Tym samym aktem Gmina oddała kupującym w użytkowanie wieczyste udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, a to w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) o pow. (...) m<sup>((2))</sup> objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości do dnia 30.04.2013 r. za opłatą roczną wynoszącą 38,71 zł. Przed zawarciem przedmiotowej umowy J. i G. K. byli najemcami w/w lokalu, którego sprzedaż nastąpiła w trybie bezprzetargowym, zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu 90% bonifikaty.

Strony umowy ustaliły, że wartość rynkowa w/w lokalu mieszkalnego wynosi 111.647,00 zł, a wartość udziału nieruchomości gruntowej 3. 870,62 zł. Po zastosowaniu bonifikaty G. i J. małżonkowie K. zapłacili cenę w wysokości 11.165 zł, a także pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste terenu w wysokości 15% wartości gruntu, tj. w kwocie 580, 59 zł ora podatek VAT w stawce 22%, tj. kwotę 127, 73 zł. Notariusz poinformował, iż z nowelizacji z dnia 07.01.2000 r. (Dz. U. Nr 6 poz. 70) art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. wynika, że Gmina K. może żądać zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty, w przypadku, gdy nabyty lokal mieszkalny będzie wykorzystywany w innym celu niż mieszkalny przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży. Równocześnie notariusz poinformował kupujących, iż w związku z wejściem w życie z dniem 3.10.2003 r. Uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 27.08.2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta K. lokal nabyty od Miasta nie może być zbyty/ nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej/ przed

upływem 5 lat od dnia nabycia, a w przypadku zaistnienia takiej sytuacji nabywca ma obowiązek zwrotu na rzecz Miasta K. kwoty stanowiącej równowartość waloryzowanej bonifikaty.

Następnie umową z dnia 02 stycznia 2008 r. zawartą przed notariuszem D. W. w K., J. i G. małżonkowie K. podarowali swojemu synowi O. K. wyżej opisany lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) części.

O. K. w dniu 28 listopada 2008 r. zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz L. i I. małżonków K. wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 245.000 zł.

**dowód:** - kopia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży, akt notarialny z dn. 18.07.2005 r., Rep. (...); k. 4

- protokół rokowań w sprawie sprzedaży za gotówkę lokalu mieszkalnego z dnia 01.07.2005 r., k. 7;

- umowa darowizny, akt notarialny z dn. 02.01.2008 r., Rep. (...), k. 8

- umowa sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki z dn. 28.11.2008 r., Rep (...) k. 25

Pismem z dnia 25 września 2012 r. Gmina Miejska K. wezwała O. K. do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) na Os. (...) w K., który został nabyty przez J. i G. K. od Gminy Miejskiej K. aktem notarialnym z dnia 18 lipca 2005 r. Rep (...), a następnie podarowany mu przez rodziców w dniu 2 stycznia 2008 r. i zbyty przez niego na rzecz L. i I. K. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 listopada 2008 r.

W uzasadnieniu wyjaśniono, iż pomiędzy nabyciem lokalu od Gminy, a zbyciem go na rzecz osoby trzeciej nie upłynęło 5 lat, a zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży również na osobie bliskiej, na rzecz której zbyto lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Ponadto poinformowano pozwanego, że w stosunku do osób bliskich zbywcy lokalu mieszkalnego nie stosuje się wyłączeń zawartych w art. 68 ust. 2a pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany nie odebrał powyższego pisma.

**dowód:** - pismo Gminy Miejskiej K. do O. K. z dnia 25.09.2012 r., k. 14

- kserokopia dowodu nadania wezwania do zwrotu bonifikaty wraz z adnotacją poczty „nie zastano adresata”, k. 15

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których wiarygodność oraz autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu, a nadto nie były one kwestionowane przez strony.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014.518), 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. Przy czym przepisu tego 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 wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (ust. 2a ustawy). Zgodnie z ust. 2b, który został wprowadzony ustawą z dn. 22.10.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, 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.

W niniejszej sprawie J. i G. K. – rodzice pozwanego nabyli w dniu 18 lipca 2005 r. lokal mieszkalny od Gminy Miejskiej K. na podstawie art. 37 oraz 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami po zastosowaniu 90% bonifikaty. Następnie, w dniu 02 stycznia 2008 r. przedmiotowy lokal podarowali swojemu synowi – O. K.. Pozwany natomiast w dniu 28 listopada 2008 r. sprzedał nieruchomość L. i I. K.. Ponieważ zbył on przedmiotowy lokal przed upływem

5 letniego terminu od jego zakupu na rzecz osób trzecich, zachodzą przesłanki do żądania zwrotu udzielonej pozwanemu zwaloryzowanej bonifikaty.

Norma zawarta w ust. 2b art. 68 o gospodarce nieruchomościami obowiązuje w systemie prawnym od dnia

22 października 2007 r. Weszła w życie bez przepisów przejściowych, a zatem należało przyjąć, że do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego przepis ten, tj. ust. 2b art. 68 u.g.n. będzie miał zastosowanie.

Zgodnie z przeważającym w obecnej judykaturze poglądem, podstawę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji stanowi art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia nieruchomości (por. wyrok SN z dn. 11.05.2012 r., II CSK 540/11, LEX nr 1218184; uchwała z dn. 31.03.2011 r, III CZP 112/10, OSN 2011, nr 7-8, poz. 75, poz. 119 z dn. 24.02.2010 r.; III CZP 131/09, OSN 2010, Nr 9, poz. 118 oraz wyrokach z dnia 25.11. 2011 r., II CSK 103/11, nie publ., z dn. 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, nie publ., z dn. 25.08.2011 r., IICSK 640/10, nie publ.). O. K. zbył mieszkanie na rzecz osób trzecich w dniu 28 listopada 2008 r., w której to dacie przepisy dotyczące osób bliskich, które zbyły lub wykorzystały nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty już obowiązywały.

Gmina nie ma obowiązku pouczenia o zmianie przepisów, tym bardziej, że w dacie zbywania przez nią lokalu na rzecz J. i G. K. – rodziców pozwanego, od których otrzymał nieruchomość, przepisy te nie obowiązywały. Darczyńcy zostali natomiast bardzo dobrze pouczeni przez notariusza o konsekwencjach zbycia lokalu przed upływem 5 lat. Gdyby pozwany zapoznał się z treścią tej umowy, znalazłby ograniczenia w zakresie dysponowania i rozporządzania nieruchomością. Pozwany natomiast przed dokonaniem czynności prawnej, nie zapoznał się z aktem prawnym, na mocy którego nabył nieruchomość. Jedną z podstawowych zasad prawa mówi, iż nieznanomość prawa szkodzi. Pozwany nie dopełniając ciężącego na nim obowiązku działał zatem na swoją niekorzyść.

Reasumując, z powyższych rozważań oraz ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci umów sprzedaży z dnia 18.07.2005 r. i 28.11.2008 r. oraz umowy darowizny z dnia 02.01.2008 r. w sposób niebudzący wątpliwości wynika fakt zbycia przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku na osiedlu (...) w K. przed upływem 5 lat od jego nabycia z bonifikatą od Gminy Miejskiej K.. W tej sytuacji, jako że pozwany nie wykazał, ażeby po jego stronie zachodziły przesłanki wymienione w art. 68 ust. 2a u.g.n.tzn. że w terminie 12 miesięcy od zbycia lokalu przeznaczył uzyskane z tego środki na cele mieszkaniowe - żądanie strony powodowej zwrotu kwoty 105.064,74 zł równej udzielonej bonifikacie należało uznać za zasadne.

O odsetkach od dochodzonej pozwanym należności orzeczono na podstawie 455 k.c. w zw. z 481 § 1 i 2 k.c. W niniejszej sprawie należały się odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia następnego po dacie otrzymania przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego odpisu pozwu, stanowiącego wezwanie do zapłaty należności, tj. od dnia 16 kwietnia 2014 r., gdyż dopiero od tego dnia pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Z tego względu roszczenie strony powodowej w zakresie żądania zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty należało uwzględnić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 oraz § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. 2013.1476), a także § 2 ust. 1 -2 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461) obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym w kwocie 3.600, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz opłata sądowa należna od pozwu w kwocie 5.254 zł.