

*Sygn. akt I C 740/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 marca 2018 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: S S.R. Kinga Grzegorzczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko J. K. i M. K.

o zapłatę 25979,77 złotych

1. oddała powództwo,

2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. K. i M. K. solidarnie kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 740/17

## UZASADNIENIE

W dniu 9 listopada 2017 r. Miasto Ł. wystąpiło z pozwem przeciwko J. K. i M. K. o zapłatę solidarnie kwoty 25979,77 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 9 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda podniósł, że 9 września 2005 r. pozwani nabyli w drodze sprzedaży od Miasta Ł. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) przy sprzedaży pozwanym została udzielona bonifikata w łącznej wysokości 108108 zł. W dniu 23 listopada 2007 r. pozwani zawarli umowę zamiany przedmiotowego lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w Ł.. Pełnomocnik powoda wskazał, że zgodnie z art. 68 ust. 2 i ust. 2a pkt 4 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu, zbycie lokalu objętego bonifikatą i nabycie w zamian spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powodowało konieczność zwrotu udzielonej bonifikaty. Po nowelizacji u.g.n. w 2015 r. obowiązek zwrotu bonifikaty miał być proporcjonalny do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu, a nieprzeznaczonej na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Powód domagał się w niniejszym procesie kwoty stanowiącej 8/35 części udzielonej bonifikaty.

[pozew k.2-4 odwr.]

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powoda zwrotu procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pełnomocnik pozwanych podniósł, że w dniu 30 sierpnia 2005 r. pozwani zawarli umowę przedwstępną zamiany lokalu przy ul. (...), zgodnie z którą pozwani otrzymali od swoich kontrahentów kwotę 26500 zł tytułem różnicy wartości między zamienianymi lokalami, a kwota ta została przez nich przeznaczona na wykup lokalu przy ul. (...). Umowa przyrzeczona zamiany została zawarta 23 listopada 2007 r., przy czym pozwani nie

otrzymali żadnej kwoty z tytułu tej zamiany, a zatem nie można twierdzić, że na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie przeznaczyci oni całości kwoty uzyskanej z tytułu zbycia lokalu. Ponadto umowa zamiany zawarta została już po nowelizacji art. 68 ust. 2 u.g.n., która wyłączyła konieczność zwrotu bonifikaty w razie zamiany lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Pozwani podnieśli również zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego. Odnośnie żądania odsetek zgłosili zarzut przedawnienia.

[odpowiedź na pozew k.41-48]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2005 r. J. i M. małżonkowie K. zawarli z I. i R. małżonkami M. umowę przedwstępną zamiany, zgodnie z którą strony zobowiązały się zamienić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. i samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w Ł. w ten sposób, że małżonkom M. przypadnie na prawach wspólności ustawowej lokal przy ul. (...), zaś małżonkom K. – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...). Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależniono od wykupienia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W dniu wykupu małżonkowie M. mieli przekazać małżonkom K. kwotę 26500 zł na pokrycie dopłaty.

[dowód: przedwstępna umowa zamiany k.51-52 odwr.]

Z inicjatywą zawarcia umowy przedwstępnej wyszli I. i R. M.. Pozwani w ramach zamiany mieli otrzymać mniejsze mieszkanie, aniżeli dotychczas zajmowane, którego koszty eksploatacyjne byłyby niższe. Pozwani mieli problemy finansowe i nie było ich stać na opłacanie czynszu za zajmowany lokal. Gdyby nie otrzymali od małżonków M. kwoty 26500 zł, to nie mieliby środków na wykup mieszkania.

[dowód: zeznania pozwanej e-protokół 00:03:19-00:25:52 i pozwanego 00:25:52-00:28:15 CD k.61]

W dniu 9 września 2005 r. Miasto Ł. zawarło z J. i M. K. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego i umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, na mocy której powód przeniósł na pozwanych prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Cena lokalu wyniosła 128700 zł i została ustalona na podstawie wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym od powyższej ceny sprzedaży udzielona została bonifikata w wysokości 80 % wartości lokalu. Cena sprzedaży lokalu po zastosowaniu powyższej bonifikaty wyniosła 25740 zł. Pozwani zostali pouczeni przez notariusza o treści art. 68 ust. 2 u.g.n. w obowiązującym wówczas brzmieniu.

[dowód: umowa sprzedaży k.7-9]

W dniu 23 listopada 2007 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30 sierpnia 2005 r., pozwani zawarli z I. i R. małżonkami M. umowę zamiany, na mocy której przenieśli na nich prawo własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. w zamian za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

[dowód: umowa zamiany k.11-14]

Pismem z dnia 31 stycznia 2011 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 60 dni kwoty 113627,39 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej na zakup lokalu przy ul. (...), pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

[dowód: wezwanie k.18-18 odr.]

Pismem z dnia 4 grudnia 2015 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 25971,97 zł, stanowiącej 8/35 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

[dowód: wezwanie k.22-23]

Kwota udzielonej bonifikaty, tj. 108108 zł, przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 30 listopada 2007 r. odpowiada kwocie 113627,39 zł.

[dowód: pismo k.16]

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W dniu 9 września 2005 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm. – dalej u.g.n.) z bonifikatą wynoszącą 80 % wartości lokalu.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 września 2005 r. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstawał w razie zbycia nieruchomości 1) na rzecz osoby bliskiej, 2) między jednostkami samorządu terytorialnego albo 3) między jednostkami samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa (art. 68 ust. 2a).

Przepisy art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. zostały znowelizowane ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), która weszła w życie w dniu 22 października 2007 r. Obowiązek zwrotu bonifikaty został wyłączony m. in. w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5), przez co należy rozumieć także nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (tak m. in. SA w Gdańsku w wyroku z 24.06.2014 r., sygn. V ACa 332/14).

Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.s.g. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz.U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. (tak m. in. SN w uchwale z 24.02.2010 r., III CZP 131/09, OSNC z 2010 r., nr 9, poz. 118).

Skoro pozwani dokonali zamiany lokalu w dniu 23 listopada 2007 r., a więc już po wejściu w życie nowelizacji z 2007 r., to do obowiązku zwrotu przez nich bonifikaty należy stosować ustawę o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym tą nowelizacją. Pozwani nie są zatem zobowiązani do zwrotu bonifikaty udzielonej im w 2005 r.

Na marginesie należy wskazać, że - wbrew twierdzeniom powoda - w rozpoznawanej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 68 ust. 2d u.g.n. zgodnie z którym, jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji. Przepis ten został wprowadzony ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1180) i wszedł w życie dopiero w dniu 29 sierpnia 2015 r., a zatem 10 lat po wykupie lokalu przez pozwanych i 8 lat po dokonaniu zamiany tego lokalu na inny. Bezprzedmiotowe tym samym są rozważania, czy pozwani na nabycie w drodze zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przeznaczyci wszystkie środki uzyskane od małżonków M., czy też nie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powód przegrał sprawę całości, a zatem zobowiązany jest do zwrotu na rzecz pozwanych solidarnie kwoty 3617 zł, na którą złożyły się: 3600 zł – koszty zastępstwa procesowego i 17 zł – opłata od udzielonego pełnomocnictwa.