Sygn. akt I C 494/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Katarzyna Sieheń

Protokolant: sekr. sądowy Natalia Machnik	

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r. w O.

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko małoletniemu P. K. reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych J. K. i K. K.

o zapłatę

zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda Gminy B. kwotę 132 689,88 (sto trzydzieści dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 88/100) wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 29 lipca 2016r. do dnia zapłaty oraz kwotę 13 835 zł tytułem kosztów postępowania.

Niniejsze orzeczenie sprostowano postanowieniem z dnia 21.03.2017r. , a mianowicie sprostować oczywistą omyłkę w części wstępnej wyroku Sądu Okręgowego w Opolu z dnia

28 lutego 2017r. w sprawie I C 494/6, w ten sposób, że po słowach „reprezentowanemu

przez przedstawicieli ustawowych J. K." wpisać i (...) w miejsce (...).

Na oryginale właściwy podpis

UZASADNIENIE

Powódka – Gmina B. wniosła o zasądzenie od pozwanego małoletniego P. K. reprezentowanego przez przedstawicieli ustawowych J. K. i K. K., kwoty 132 689,88zł stanowiącej wartość zwaloryzowanej bonifikaty, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zwrotu udzielonej przez powódkę bonifikaty przy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w B.. Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 10.07.2012r., M. D. wykupiła od Gminy mieszkanie przy ul. (...) w B. z bonifikatą w wysokości 132 029,73zł. Następnie, w dniu 9.08.2012r. M. D. podarowała ten lokal małoletniemu wnukowi P. K., który sprzedał go w dniu 30.04.2013r. S. i M. K. (1). Za pieniądze uzyskane ze sprzedaży małoletni nabył nieruchomość położoną w K..

Małoletni pozwany, reprezentowany przez przedstawicielki ustawowych J. K. K., wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że zostało ono oparte na błędnej wykładni przepisów art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

która mija się z celem regulacji jako całości, skoro osoba bliska pod pewnymi warunkami była zwolniona z obowiązku zwrotu bonifikaty, zaś jej osoba bliska już nie. Pozwany wniósł o wystąpienie przez Sąd z pytaniem do Trybunału Konstytucyjnego o ocenę zgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą.

Pozwany wniósł o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Pozwany wniósł również o przypozwanie dwóch notariuszy, którzy dokonali czynności notarialnych, tj. I. F. (1) i I. F. (2), gdyż I. F. (1) w §5 aktu z 10.07.2012r. udzieliła przedstawicielce pozwanego błędnego pouczenia prawnego, a I. F. (2) w akcie notarialnym z 30.04.2013r., oraz w trakcie jego sporządzania nie poinformował przedstawicielki ustawowej pozwanego o grożącym pozwanemu roszczeniu ze strony Gminy B..

I. F. (2) przystąpił w charakterze interwenienta ubocznego do sprawy, jednak z uwagi na brak opłaty interwencję zwrócono.

I. F. (1) nie złożyła oświadczenia w tej kwestii.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10.07.2012r. powodowa Gmina sprzedała M. D., reprezentowanej przez J. K., nieruchomość – lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...) za cenę 148 811zł pomniejszoną o 1/2 zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, tj., 2 527,84zł, a następnie pomniejszoną o bonifikatę w wysokości 90% (131 654,84zł). Ustalona w ten sposób preferencyjna cena sprzedaży wyniosła 14 628,32zł.

Wraz z lokalem Gmina oddała w użytkowanie wieczyste działkę gruntu związaną z lokalem. Gmina udzieliła nabywczyni także bonifikaty od pierwszej opłaty za prawo współużytkowania wieczystego gruntu w wysokości 374,89zł (90% z 416,60zł).

Sprzedaż nastąpiła na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W §5 lit. c umowy notariusz zawarła pouczenie, zgodnie z którym kwota bonifikaty nie podlega zwrotowi w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w przeciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowej. W dalszej części pouczenia notariusz dodała, że zasady co do zwrotu bonifikaty stosuje się również do osoby bliskiej, która nabyła lokal mieszkalny, a następnie zbyła go przed upływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia.

dowód: umowa sprzedaży z 10.07.2012r. – k. 11-15

W dniu 9.08.2012r. M. D. podarowała nabyty od Gminy lokal, swojemu prawnukowi P. K., reprezentowanemu przez J. K..

Następnie, w dniu 30.04.2013r. małoletni P. K. sprzedał otrzymaną nieruchomość S. i M. K. (2). Małoletni ponownie był reprezentowany przez matkę - J. K..

dowód: umowa darowizny z 9.08.2012r. – k. 19 – 21, umowa sprzedaży z 30.04.2013r. – k. 22-25

W dniu 28.06.2013r. małoletni P. K., ponownie reprezentowany przez matkę J. K. oraz przez ojca K. K., nabył od Z. K. niezabudowaną nieruchomość w K., przeznaczoną na cele mieszkaniowe, za pieniądze ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...).

dowód: umowa sprzedaży z 28.06.2013r. – k. 26-30

Pismem z dnia 17.02.2016r., doręczonym w dniu 21.03.2016r., powódka wezwała J. K., działającą w imieniu P. K. do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, kwoty 132 689,88zł tytułem zwrotu kwoty równej

zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy przy wykupie lokalu położonego w B. przy ul. (...), na którą składały się:

- bonifikata za lokal – 131 654,84zł,
- bonifikata od pierwszej opłaty za ustanowienie prawa użytkowania gruntu wieczystego związanego z lokalem – 374,89zł

łącznie 132 029,73zł, którą powódka zwaloryzowała kwartalnymi wskaźnikami cen towarów i usług od III kwartału 2012r. do II kwartału 2013r. – 660,15zł.

Pozwany, reprezentowany przez matkę, w piśmie z dnia 9.05.2016r. odmówił zwrotu udzielonej bonifikaty, powołując się na §5 lit. c umowy, zgodnie z którym udzielona bonifikata nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy nabywca dokona sprzedaży lokalu, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowej, co miało też dotyczyć osoby bliskiej, która nabyła lokal mieszkalny, a następnie zbyła go w przeciągu pięciu lat od dnia pierwotnego nabycia.

dowód: pismo powódki z 17.02.2016r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 31-33, pismo pozwanego z 9.05.2016r. – k. 34-35

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W sprawie bezspornym było, że małoletni pozwany był kolejnym właścicielem lokalu mieszkalnego, pierwotnie nabytego od powodowej Gminy w dniu 10.07.2012r. przez jego prababcię M. D., jak również, że w terminie pięciu lat od pierwotnego nabycia lokalu, sprzedał go, a pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczył na kupno niezabudowanej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Równie bezspornym było, że we wszystkich transakcjach, pełnomocniczką, bądź przedstawicielką ustawową była J. K., a przy transakcji z dnia 28.06.2013r., także K. K..

Podstawę prawną, na mocy której M. D. nabyła przedmiotowy lokal od Gminy stanowił art. 68 ust. 2 – 2b ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 2147). Z powołanego przepisu wynika, że w przypadku złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty pierwszemu nabywcy, czyli M. D., zbycie nieruchomości osobie bliskiej – P. K., a następnie dalsze zbycie tej nieruchomości przez osobę bliską, czyli P. K., przed upływem terminów określonych w ustawie, zaktualizowało obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy – M. D..

Z powołanego przepisu, tj. art. 68 ust. 2 i ust. 2a wynika, że ustawodawca przyjął, że obowiązek zwrotu bonifikaty będzie wyłączony w szczególnych okolicznościach, w tym przypadku, przy zbyciu na rzecz osoby bliskiej. Jednocześnie, dla ograniczenia kręgu osób, ustawodawca, w dniu 22.10.2007r., a zatem przed zawarciem pierwszej umowy w sprawie, dodał przepis (art. 68 ust. 2b), z którego wynika, że obowiązek zwrotu bonifikaty, tj. art. 68 ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nabyty w tym trybie lokal mieszkalny na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Z powołanych przepisów wynika zatem, że ustawodawca, w drodze wyjątku umożliwił pierwotnym nabywcom rozporządzenie nabytym mieniem, tak by w przypadkach wyczerpująco określonych w ustawie, nie byli oni obciążeni obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty. Ustawodawca nie przyjął analogicznego założenia dla dalszych czynności, podjętych przez osobę bliską. Oznacza to, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie cyt. art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1. obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomość i zbyły ją osobie trzeciej po 21.10.2007r., tj. po wprowadzeniu art. 68 ust. 2 b. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2012r. II CSK 462/11, uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 27.06.2013r. III CZP 30/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.02.2014 r. IV CSK 274/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.03. 2014 r. II CSK 367/13).

W ocenie Sądu interpretacja powołanych przepisów, w świetle bogatego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie nastręczał trudności interpretacyjnych. Wprowadzenie bonifikaty na sprzedawany lokal miało na celu ułatwienie zakupu przedmiotowego lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej. Z kolei celem wprowadzenia regulacji przewidującej zwrot powyższej bonifikaty było zapewnienie, by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś zapewnienie realizacji przez jej beneficjenta jego dowolnych i szeroko rozumianych planów mieszkaniowych. Ze względu na to, że właściwy organ może udzielić przy sprzedaży najemcy takich lokali znacznego upustu od wartości takiego lokalu, najemca uzyskuje ze środków publicznych istotną pomoc w zaspakajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Udzielona pomoc publiczna powinna być wykorzystana tylko w celu określonym prawem. Z tego względu ustawodawca stworzył w ustawie o gospodarce nieruchomościami instrumenty mające zapewnić realizację tego celu. (por. art. 68 ust. 2). Taka regulacja ma zapewnić, aby pomoc publiczna był wykorzystywana, na polepszenie standardu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie najemcy własnego mieszkania. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.01.2012r., III CZP 87/11).

Przy tych założeniach ograniczenie faktycznego obrotu mieszkaniami pochodzącymi z zasobów Gminy jest racjonalne i ma na celu wzmocnienie skutków preferencyjnej sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców. Na tej podstawie Sąd odmówił zwrócenia się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Na marginesie należy podnieść, że pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie skonstruował nawet przybliżonego zakresu pytania, odwołując się ogólnie do niezgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą.

Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie J. K. jako świadka. Nie tylko było to niedopuszczalne w świetle treści art. 259 ust. 3 kpc, ale również ewentualne zeznania przedstawicielki, która mogłaby być słuchana wyłącznie jako strona (art. 302 §2 kpc), a nie jako świadek, nie miałyby znaczenia na rozstrzygnięcie Sądu.

Na marginesie należy jeszcze wskazać, że za pieniądze ze sprzedaży przedmiotowego mieszkania pozwany nabył niezabudowaną nieruchomość w K., przeznaczoną na cele mieszkaniowe. W ocenie Sądu, kupno niezabudowanej nieruchomości nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a, którym wyłączono obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku kupna nieruchomości, gdyż celem tego wyłączenia jest umożliwienie pierwotnemu nabywcy (a nie kolejnemu) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, których w innym przypadku nie mógłby realizować. W ocenie Sądu posiadanie niezabudowanej nieruchomości, nawet w obszarze przeznaczonym do zabudowy jednorodzinnej, nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych, zatem nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że pozwany był objęty zwolnieniem od obowiązku zwrotu bonifikaty, to przeznaczając pieniądze pochodzące ze sprzedaży podarowanego mu mieszkania, na kupno tej właśnie działki, nie spełnił on kryteriów, od których ustawa uzależniała zwolnienie go od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Na koniec należy jeszcze zwrócić uwagę na okoliczność, która pojawiła się w piśmie pozwanego z dnia 9.05.2016r. (k. 43), ale której pozwany nie podniósł, ani w odpowiedzi na pozew, ani w toku postepowania, a mianowicie kwestia błędnego pouczenia w §5 umowy z dnia 10.07.2012r. Okoliczność ta była podstawą do wezwania na podstawie art. 84 kpc obydwóch notariuszy, jako potencjalnie zainteresowanych wynikiem sprawy. Sąd nie rozstrzygał czy udzielone pouczenie było poprawne czy nie, gdyż nie miało to znaczenia da sprawy, albowiem żadne, nawet niepoprawne zastrzeżenie umowne, nie może przekreślać skutków płynących z ustawy, w tym przypadku, obowiązku zwrotu bonifikaty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 kpc, ponieważ pozwany przegrał spór w całości. Na koszty postępowania składa się opłata od pozwu – 6 635zł i koszty zastępstwa procesowego – 7 200zł, łącznie 13 835zł.

Na oryginale właściwy podpis

Za zgodność: