

Sygn. akt I ACa 142/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M.**

przeciwko (...) **M.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 20 listopada 2013 r. sygn. akt I C 583/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

## UZASADNIENIE

Gmina M. wniosła o zasądzenie od (...)w M. kwoty 103.184,21 zł z odsetkami ustawowymi od 30 listopada 2007 r. Podała, że w dniu 15 października 2002 r., w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zbyła pozwanemu położoną w M. nieruchomość składającą się z zabudowanej działki o powierzchni 1 ha 9.000 m<sup>(2)</sup>. Wartość nieruchomości została określona na 134.000 zł, ale stosownie do uchwały Rady Miejskiej w M., zastosowano 99 % bonifikatę i obniżono cenę sprzedaży do kwoty 1.340 zł. Pozwany w dniu 29 listopada 2007 r., a zatem przed upływem 10 lat od zakupu nieruchomości, sprzedał jej część za kwotę 1.800.000 zł, w związku z czym, stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązany jest do zwrotu

kwoty w wysokości proporcjonalnej do podlegającej sprzedaży części nieruchomości, równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uwzględnił w całości żądania pozwu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty (...)w M. wniosło o oddalenie powództwa. Wskazywało na brak tożsamości pomiędzy działką nabytą i zbytą, a nadto podnosiło, że jest organizacją działającą non profit i sprzedaż nieruchomości nie przyniosła jej zysku, gdyż uzyskaną cenę przeznaczyło na spłatę zobowiązań. Twierdziło też, że wymagalność zwrotu bonifikaty powstała nie w momencie sprzedania nieruchomości, ale w dacie wezwania do jej zwrotu, a zatem powódka może domagać się odsetek dopiero od dnia 11 kwietnia 2013 r. Na wypadek uwzględnienia powództwa domagało się rozłożenia zasądzonego roszczenia na raty.

Wyrokiem z 20 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 103.184,21 zł, rozkładając jej płatność na 2 raty: pierwsza w kwocie 60.000 zł płatna do dnia 31 grudnia 2013 r. - z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2013 r. do dnia 20 listopada 2013 r. oraz od dnia 2 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, druga w kwocie 43.184,21 zł płatna do dnia 31 marca 2014 r. - z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2013 r. do dnia 20 listopada 2013 r. oraz od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.760 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

(...) prowadzi działalność na rzecz edukacji i wychowania dzieci i młodzieży oraz edukacji dorosłych w formie szkół, przedszkoli i innych placówek oświatowo - wychowawczych. (...) prowadzi na terenie M. gimnazjum i liceum ogólnokształcące.

W dniu 30 sierpnia 2002 r. Rada Miejska w M. podjęła uchwałę o przeznaczeniu do sprzedaży w formie bezprzetargowej na rzecz pozwanego nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 19.000 m<sup>2</sup>, położonej w M. przy ul. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej.

Następnie uchwałą z dnia 10 września 2002 r. Zarząd Miasta M. przeznaczył wyżej opisaną nieruchomość do sprzedaży w formie bezprzetargowej na rzecz pozwanego. Wartość nieruchomości wynosiła 134.000 zł, przy czym pozwanemu udzielono bonifikaty w wysokości 99%, w związku z czym cena sprzedaży wyniosła 1.340 zł.

W wykonaniu tych uchwał, w dniu 15 października 2002 r., w Kancelarii Notarialnej notariusz J. C., Gmina M. sprzedała pozwanemu własność zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem głównym (...) Liceum Ogólnokształcącego im. M. D. wraz z obiektami pomocniczymi o powierzchni użytkowej 9.000 m<sup>2</sup>, nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 1 ha 9.000 m<sup>2</sup> gruntu, przeznaczonej na prowadzenie działalności oświatowej.

W dniu 29 listopada 2007 r. (...) sp. z o.o. w G. warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej działki gruntu oznaczonej nr (...) o powierzchni 1 ha 3423 m<sup>(2)</sup>(wydzielonej z działki nr (...)), za cenę 1.800.000 zł pod warunkiem, że Gmina M. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Tego samego dnia, po uzyskaniu od Gminy oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, zawarto definitywną umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 1.800.000 zł. Środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone na spłatę zadłużenia Stowarzyszenia.

Pismem z dnia 18 marca 2013 r., doręczonym w dniu 22 marca 2013 r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 114.348,57 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2007 r. tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od

części ceny nieruchomości (...) w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Ponowne wezwanie do zapłaty zostało skierowane do pozwanego w dniu 11 kwietnia 2013 r. (data doręczenia - 16 kwietnia 2013 r.).

Obecnie sytuacja finansowa pozwanego jest trudna, gdyż łączna kwota zadłużenia wynosi ponad 335.000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd doszedł do przekonania, że powództwo w znacznej części zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, iż w sprawie bezspornym było, że pozwane przed upływem 10 - letniego terminu, o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonało zbycia części nieruchomości nabytej od powódki z bonifikatą, tj. działki nr (...), która to uprzednio została wydzielona z działki nr (...).

Odnosząc się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu braku tożsamości działki, na którą udzielono bonifikaty (nr (...)), z działką sprzedaną (nr (...)), Sąd zaznaczył, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakładają obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, niezależnie od tego czy dokonano przeniesienia własności całej nieruchomości, czy tylko jej części. W związku z tym za zasadne uznał roszczenie powódki o zwrot udzielonej pozwanej bonifikaty.

Przychylił się do poglądu Gminy, że zwrotowi podlega 70% bonifikaty, stosownie do części zbytej nieruchomości ( $13.423 \text{ m}^2 / 19.000 \text{ m}^2 = \text{ok. } 70\% \times 132.660 \text{ zł} = 93.724 \text{ zł}$ ). Po zwaloryzowaniu tej kwoty, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w poszczególnych latach (ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego), zasądził na rzecz powódki 103.184,21 zł.

Uwzględniając cel i charakter działalności pozwanego oraz jego trudną sytuację finansową Sąd uznał, że zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 320 k.p.c., na podstawie którego możliwe jest rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty (pierwsza w wysokości 60.000 zł, płatna do 31 grudnia 2013 r., a druga w wysokości 43.184,21 zł płatna do 31 marca 2014 r.). Przy określeniu terminu spłaty pierwszej raty miał na względzie to, że wezwanie do zwrotu bonifikaty pozwane otrzymało już w dniu 22 marca 2013 r., a zatem dysponowało wystarczającą ilością czasu, aby podjąć działania zmierzające do zgromadzenia chociaż części środków niezbędnych do zwrotu bonifikaty.

Sąd podzielił natomiast zarzut pozwanego, że w przypadku zwrotu bonifikaty rozpoczęcie biegu odsetek ustawowych nie powinno być liczone od dnia 30 listopada 2007 r., czyli w dzień po zbyciu nieruchomości, ale dopiero od chwili wezwania do zwrotu bonifikaty. Wobec tego uznał, że odsetki ustawowe należą się powódce od dnia 6 kwietnia 2013 r., tj. po upływie 14 dni wskazanych w wezwaniu skierowanym do pozwanego w sprawie zwrotu bonifikaty (art. 481 § 1 i 2 k.c.).

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Wyrok ten zaskarżyło pozwane, zarzucając Sądowi I instancji naruszenie art. 320 k.p.c. poprzez rozłożenie zasądzzonego świadczenia jedynie na dwie raty. Powołując się na trudną sytuację finansową w jakiej się znajduje, wносиło o zmianę wyroku poprzez rozłożenie zasądzzonego roszczenia na dziesięć rocznych rat.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Nie jest bowiem słuszny podniesiony w niej zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 320 k.p.c.

Regulacja zawarta w tym przepisie zezwala na sądową modyfikację sposobu spełnienia zasądzzonego świadczenia poprzez ustalenie rat spłaty jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, co oznacza, że sądy ze szczególną

ostrożnością powinny podchodzić do ingerowania w treść łączącego strony stosunku materialnoprawnego i jedynie wyjątkowo orzekać co do wynikającego z tej treści sposobu spełnienia świadczenia. Rozłożenie na raty nie może powodować zagrożenia spłaty całej należności dla wierzyciela i utrudniać nadmiernie jego sytuacji. Pomimo odroczenia płatności realizacja świadczenia rozłożonego na raty powinna zatem zachować dla wierzyciela ekonomiczny wymiar. Nie można bowiem zapominać, że ochrona, jaką zapewnia stronie pozwanej art. 320 k.p.c., nie może być stawiana ponad ochronę powoda w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu powoda jako wierzyciela.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie powyżej wskazane kwestie były przedmiotem oceny dokonanej przez Sąd I instancji, który wbrew twierdzeniom skarżącego, właściwie rozważył interesy obydwu stron postępowania.

Zaznaczyć przy tym należy, że pozwane Stowarzyszenie zawierając z Gminą M. w dniu 15 października 2002 r. umowę kupna zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr (...) miało świadomość o udzielonej przez sprzedającego bonifikacie i obowiązku jej zwrotu w wypadku zbycia nabytej nieruchomości przed upływem 10 - letniego terminu, o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pomimo to pozwane dokonało zbycia części tej nieruchomości, przy czym cena uzyskane z jej sprzedaży (1.800.000 zł) wielokrotnie przekraczała kwotę za jaką nieruchomość została nabyta (1.340 zł). Zatem już w dacie sprzedaży nieruchomości, tj. w dniu 29 listopada 2007 r., pozwane winno było liczyć się z obowiązkiem zwrotu uzyskanej bonifikaty i zabezpieczyć na ten cel stosowne środki z uzyskanego ze sprzedaży przychodu. Także już wówczas skarżące miało świadomość tego, że posiada także zobowiązania w stosunku do innych podmiotów, a jednocześnie znało wysokość swoich przychodów. Wprawdzie wówczas roszczenie powódki o zwrot udzielonej pozwanemu bonifikaty nie było jeszcze wymagalne, co jednak nie zwalniało pozwanego od obowiązku samodzielnej oceny wysokości zobowiązań i porównania ich do wysokości osiągniętych przychodów, a co za tym idzie dokonania realnej oceny możliwości wywiązania się z obowiązku zwrotu uzyskanej od Gminy M. bonifikaty. Także po tym jak otrzymało wezwanie do zwrotu bonifikaty nie podjęło w zasadzie żadnej inicjatywy, aby zaspokoić roszczenie Gminy, chociażby w minimalnym zakresie.

Zaznaczyć należy, że akcentowana w apelacji obecna sytuacja finansowa pozwanego została uwzględniona przez Sąd Okręgowy, czego konsekwencją było rozłożenie zasądzzonego świadczenia na dwie raty. Sąd ten, o czym była już mowa wyżej, dokonując oceny zasadności żądania pozwanego, miał obowiązek ważyć również interes powódki. Słusznie więc założył, że rozłożenie spłaty należności na dziesięć rat godziłoby w interes ekonomiczny Gminy, albowiem spłata zasądzonych kwot trwałaby 10 lat, a powódce żadną miarą nie można przypisywać odpowiedzialności za sytuację finansową, w jakiej pozwane aktualnie się znajduje.

W tym stanie rzeczy uznać należało, iż wywiedziony środek odwoławczy stanowi jedynie polemikę z trafną oceną Sądu, wobec czego zarzuty w nim podniesione nie mogą jej zmienić. Bez wpływu na możliwość uwzględnienia apelacji pozostaje również zmiana w sytuacji finansowej skarżącego, gdyż okoliczność istnienia zobowiązań wobec innych podmiotów była już brana pod uwagę przez Sąd Okręgowy, a konsekwencje wynikające z konieczności uiszczenia należności wierzycielom znalazły swój wyraz poprzez zastosowanie przez Sąd regulacji wynikającej z art. 320 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było również podstaw do korekty orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji i zastosowania art. 102 k.p.c. Wprawdzie ustawodawca pozostawił sądowi orzekającemu pewną swobodę w zasądzaniu zwrotu kosztów procesu, ale jedynie wówczas, gdy zastosowanie wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu nie da się pogodzić z zasadami słuszności. W orzecznictwie przyjmuje się, że przyczynami uzasadniającymi zastosowanie tego przepisu mogą być szczególne okoliczności dotyczące stanu majątkowego albo sytuacji życiowej strony przegrywającej sprawę, charakter żądania oraz przebieg postępowania.

W sprawie niniejszej takie okoliczności nie występują. Nie ulega wątpliwości, że choć powódka była stroną inicjującą proces, tym niemniej decyzja ta wywołana była postawą pozwanego Stowarzyszenia, które uchylało się od ciężącego na nim obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty. Nie można też zapominać, że pozwane nieruchomości nabyło od powódki zaledwie za 1.340 zł, aby następnie jego część sprzedać za 1.800.000 zł. Wprawdzie obecna sytuacja finansowa pozwanego nie jest najlepsza, tym niemniej, licząc się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty, powinno było dążyć do jej

słaty lub przynajmniej pozasądowego rozwiązania sporu powstałego na tym tle. Pomimo to skarżące nie podjęło w tym kierunku skutecznej inicjatywy, jak również zaniedbało, ciążącego na każdej ze stron procesu, obowiązku gromadzenia środków na ten cel. W takiej zaś sytuacji nie ma podstaw, aby korzystało z ochrony jaką niesie przepis art. 102 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny, na podstawie 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu należnych powódce za instancję odwoławczą, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w wysokości minimalnej (2.700 zł - na podstawie § 6 ust. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.