

Sygn. akt I C 422/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Brodnicy- I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Dawid Sztuwe
Protokolant:	st.sekr.sąd. Anna Pilawa

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2022 r. w Brodnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. B.**

przeciwko **K. A.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. obciąża powódkę kosztami procesu.

/Sędzia/

D. S.

Sygn. akt I C 422/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 sierpnia 2021 r. Gmina M. B. wystąpiła przeciwko K. A. z żądaniem zapłaty 73.963,57 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 21.09.2020 roku. W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 21.09.2012 roku matka pozwanego nabyła od powoda własność lokalu mieszkalnego korzystając z 75% bonifikaty od ceny, w kwocie 146.755,50 zł. Pozwany nabył w drodze darowizny udział we własności lokalu, który następnie zbył na rzecz osoby trzeciej. Zbycie nastąpiło zatem przed upływem 5 letniego okresu od dnia pierwotnego nabycia lokalu, co uprawniało powódkę do żądania zwrotu bonifikaty (**k. 3-5**).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, a ewentualnie w przypadku uwzględnienia powództwa o nieobciążenie go kosztami procesu i rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty. Wskazał, że roszczenie jest przedawnione, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W jego ocenie umowa nie przewidywała obowiązku zwrotu bonifikaty przez osobę bliską nabywcy, ponadto że w doktrynie wskazuje się, że taki obowiązek nie podlega dziedziczeniu. Przed sprzedażą pozwany konsultował m.in. u notariusza, jak i w Urzędzie Miasta kwestię zwrotu bonifikaty. Poinformowano go, że jeżeli przeznaczy środki na zakup innego mieszkania, nie będzie obowiązku zwrotu bonifikaty. Zmiany wykładni przepisów dokonano na skutek kontroli

Najwyższej Izby Kontroli w 2020 roku. Pozwany wskazał, że po sprzedaży mieszkania całe uzyskane środki przekazał na zakup innego mieszkania (**k. 56-65**).

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swojego stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z 19 maja 2022 r. w sprawie I C 421/21 Sąd Rejonowy w Brodnicy oddalił tożsame powództwo przeciwko I. A. (1).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 21.09.2012 J. A. roku nabyła od Gminy M. B. lokal mieszkalny nr (...) w B., znajdujący się w budynku przy ul. (...), dla którego tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wartość rynkową mieszkania ustalono na kwotę 195.674,00 zł oraz udzielono jej bonifikaty w wysokości 75% tj. 146.755,50 zł. Zgodnie z aktem notarialnym, w razie zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat od jej nabycia J. A. zobowiązała się pod rygorem egzekucji wprost z tego aktu zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c do zwrotu na konto Gminy M. B., kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie siedmiu dni od daty zbycia lokalu lub przeznaczenia go na inne cele.

W akcie notarialnym zostało zawarte pouczenie, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma zastosowania w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, zbycia na rzecz osoby bliskiej chyba, że osoba bliska zbyła lub wykorzystywała lokal mieszkalny na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Roszczenie powoda zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Dowód:

- akt notarialny z 21.09.2012 roku – k. 7-9

W dniu 16.11.2012 roku J. A. przeniosła udziały po 1/2 części w tym lokalu na rzecz swoich dzieci, tj. I. A. (1) i K. A., w ramach umowy dożywocia. W tym akcie również pouczono strony o przepisach dotyczących zwrotu bonifikaty.

Dowód:

- akt notarialny z 16.11.2012 roku – k. 23-25v

W dniu 10.11.2014 roku I. A. (1) oraz K. A. sprzedali lokal na rzecz M. i B. Ż., za cenę 80.000 złotych.

Pozwany sprzedał lokal, albowiem M. i B. Ż. byli inwestorami budowy galerii handlowej w B., która powstawała obok budynku, w którym znajdował się lokal. Na skutek prac budowlanych związanych z budową galerii, doszło do znacznego pogorszenia stanu budynku przy ul. (...). Budynek nie nadawał się już do remontu, stąd zdecydowano się sprzedać lokal. W ramach postępowania prac budowlanych, dochodziło do coraz większej dewastacji mieszkania, sprawa była opisywana w lokalnej prasie i w efekcie tego w 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. zakazał mieszkania w budynku.

K. A. przeznaczył środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w wysokości 40.000 zł na zakup lokalu mieszkalnego położonego w B., przy ul. (...).

Dowód:

- zeznanie świadka T. Z. – k. 171-172,

- zeznanie I. A. – k. 172-173

- zeznania pozwanego – k. 164v-165
- protokół uzgodnień – k. 70-71
- wydruk z (...) k. 10-22
- akt notarialny z 10.11.2014 roku – k. 26- 28v, 124-126
- wydruki prasowe i fotografie zniszczeń – k. 66-77

Po kontroli Najwyższej I. Kontroli dotyczącej sprzedaży przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym przeprowadzonej w 2020 roku u powódki stwierdzono nieprawidłowości w zakresie sposobu naliczania bonifikaty, jak również przypadki nie dochodzenia zwrotu bonifikat, pomimo istnienia podstaw do żądania ich zwrotu. Zobowiązano Gminę do podjęcia działań zmierzających do uzyskania zwrotu bonifikat w dwóch przypadkach oraz zaprzestania naliczania bonifikat od wartości lokalu mieszkalnego pomniejszonej o nakłady najemców.

Dowód:

- wystąpienia pokontrolne NIK – k. 29-35
- zeznania T. Z. – k. 171-172

W dniu 19.08.2020 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 79.963,57 zł z tytułu połowy udzielonej kwoty bonifikaty po jej waloryzacji. W treści wezwania wskazano sposób wyliczenia opłaty, tj. z uwzględnieniem waloryzacji. Pozwany złożył wniosek o odstąpienie żądania zwrotu bonifikaty w dniu 07.09.2020 roku. Wskazać należy, że przygotowano nawet projekt uchwały Rady Miejskiej z wyrażeniem zgody na odstąpienie, pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza Miasta B., przy czym ostatecznie Rada Miejska w B. odrzuciła projekt. Pozwany złożył wniosek o ponowne głosowanie w tymże przedmiocie, jednakże nie uwzględniono jego wniosku. Wobec powyższego, pismem z dnia 13.07.2021 roku powódka ponowiła wezwanie.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty – k. 36-38, 90-93
- wniosek pozwanego – k. 39-41v, 129-136
- projekt uchwały – k. 42-43
- protokół sesji Rady Miasta w sprawie uchwały – k. 44-47, 79-113
- wezwanie z 13.07.2021 roku – k. 48
- wniosek pozwanego o ponowne głosowanie – k. 114-118
- odpowiedź – k. 135-135v
- odpowiedź Burmistrza i Przewodniczącego Rady – k. 119, 137-140

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty oraz ich kopie, a także zeznania świadka T. Z. (2) i I. A. (1), a także zeznania pozwanego K. A.. Wskazać należy, że Sąd dał wiarę we wszystkie dowody, albowiem wzajemnie się uzupełniały i tworzyły logiczną całość. Strony wyraziły zgodę na przeprowadzenie dowodu z zeznań T. Z. i I. A. (1) w oparciu o protokół ich zeznań sporządzony do sprawy I C 421/21.

Podkreślić należy, że należy, że strony nie kwestionowały ustaleń faktycznych, albowiem pozostawały w sporze jedynie co do tego, czy powódka może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty.

Jeśli chodzi o pozostałe wnioskowane dowody, tj. dokumentację Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B., dokumentację Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B., zeznania świadków W. J., T. Z. (3), A. Ł., W. Ł. i K. P., to Sąd na zasadzie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., postanowił pominąć te dowody, albowiem okoliczności, na które dowody te miały zostać przeprowadzone stanowiły fakty bezsporne.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 do 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 17 września 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899), Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m. in. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. W tym przypadku bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. Jeżeli natomiast 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. Zwrot bonifikaty jest wyłączony w przypadku zbycia rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem, że konieczność zwrotu bonifikaty ma zastosowanie również odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła swych roszczeń właśnie w oparciu o art. 68 ust. 2, 2a i 2b ww. ustawy. Wskazywała, że pozwany w przeciągu 5 lat od nabycia lokalu dokonał zbycia lokalu na rzecz osób trzecich, tym samym zasadne jest dochodzenie od niego kwoty równej połowie udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Z zeznań świadka wynikało, iż do zmiany interpretacji przepisów przez powódkę doszło w wyniku kontroli Najwyższej Izby Kontroli, która negatywnie oceniła zaniechanie przez Gminę M. B. dochodzenia bonifikat, pomimo istnienia ku temu przesłanek. Wskazać przy tym należy, że po skierowaniu do niego wezwania do zwrotu pozwany niezwłocznie złożył wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, przy czym pomimo pozytywnej opinii Burmistrza, Rada Miejska nie wyraziła na to zgody.

Nie ulegało wątpliwości, że na podstawie powołanych powyżej przepisów powódka miała prawo dochodzić od pozwanego zwrotu kwoty równej połowie udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Przesłanki zwolnienia z obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami), na rzecz których zbyły nieruchomość (tak też: Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w postanowieniu z dnia 27 października 2020 r., II CSK 84/20, L.).

Matce pozwanego przyznano bonifikatę w wysokości 146.755,50 zł na zakup mieszkania w dniu 21.09.2012 roku. J. A. w ramach umowy dożywocia zbyła to mieszkanie na rzecz swoich dzieci – po 1/2 części w dniu 16.11.2012 roku. Pozwany i jego siostra następnie sprzedali to mieszkanie na rzecz osób trzecich w dniu 10.11.2014 roku.

Pierwotne nabycie nieruchomości miało miejsce w dniu 21.09.2012 roku., a zatem 5- letni okres od jego zakupu upływał w dniu 21.09.2017r. Podkreślić należy, że pozwany przeznaczył środki uzyskane ze sprzedaży na zakup własnego mieszkania, przy czym lokal sprzedał wspólnie z siostrą za 80.000 złotych, z czego pozwany otrzymał połowę, zaś cena nabycia mieszkania przy ul. (...) była wyższa.

Wskazać należy, że z zeznań pozwanego wynikało, że nie zamierzał sprzedawać lokalu, przy czym szereg okoliczności zmusił go do tego. Nieruchomość była w coraz gorszym stanie technicznym z uwagi na realizację budowy galerii handlowej w B.. Jednocześnie w 2016 roku nałożono zakaz mieszkania w nieruchomości – z uwagi właśnie na jej stan.

Sąd uznał, że dochodzenie przez powódkę roszczenia o zwrot równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w tym konkretnym wypadku stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można ze swego prawa czynić użytku sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Stosowanie przepisu art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym przypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego mu prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami (S.Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, wydanie 5, s. 39).

W ocenie Sądu dopuszczalne są odstępstwa od wykładni literalnej art. 68 ust. 2a i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy jest to uzasadnione celem tej regulacji. Przykładowo sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 wskazanej ustawy, jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 listopada 2019 roku w sprawie o sygn. akt V ACa 2/19, L.).

Pozwany niewątpliwie nie odniósł wzbogacenia ze sprzedaży, albowiem przekazał uzyskaną kwotę na nowe mieszkanie. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) przeznaczył na nabycie lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Gdyby pozwany nie sprzedał lokalu i nie wyprowadził się z budynku przy ul. (...), po 2016 roku i tak nie mógłby w nim mieszkać. Obecnie z uwagi na zły stan techniczny budynku Powiatowy Inspektor Nadzoru B. zakazał w nim zamieszkiwania. Sprzedaż lokalu była zatem dla powoda ostatnią szansą, aby uzyskać w rozsądnym czasie środki pieniężne z tytułu jego zbycia. W przeciwnym wypadku miałyby problem ze zbyciem lokalu już po upływie 5 lat od dnia uzyskania bonifikaty lub stałoby się to wręcz niemożliwie z uwagi na stan techniczny nieruchomości.

Zebrany materiał dowodowy w sprawie, w tym zeznania powoda nie wskazywały nadto, że podjął się on swoistej „intrygi” celem wzbogacenia się kosztem strony powodowej. Nie ustalono również, aby powód był częścią jakiegoś większego procederu polegającego na nabywaniu mieszkań, co do których wcześniej udzielono bonifikaty na ich wykup od jednostki samorządu terytorialnego. Znamienne jest również to, że gdyby powód nabył udział w mieszkaniu w wyniku dziedziczenia, obowiązek zwrotu bonifikaty w ogóle nie powstałby. Sąd nie był uprawniony do wiążącej oceny zasadności podjęcia uchwały o odmowie odstąpienia o żądania zwrotu bonifikaty, aczkolwiek należy wskazać, iż argumenty podnoszone w trakcie debaty nad uchwałą były trudne do zrozumienia w świetle okoliczności faktycznych w sprawie.

W ocenie Sądu niezasadne jest zatem żądanie zwrotu przez powódkę bonifikaty, albowiem z uwagi na przedstawione powyżej okoliczności byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, stąd powództwo oddalono, o czym Sąd orzekł w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.

/Sędzia/

D. S.