

Sygn. akt I C 1254/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko A. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 1254/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 marca 2015 roku Gmina G. domagała się zasądzenia od pozwanej A. W. kwoty 11.327,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 29 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w G. przy ulicy (...) 13. W nieruchomości tej została ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego numer (...), który to lokal następnie został sprzedany na rzecz pozwanej oraz jej męża jako dotychczasowych jego najemców wraz z oddaniem im w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 150/10.000 części w nieruchomości gruntowej. Od należnej do zapłaty ceny za lokal, pozwanej i jej mężowi została udzielona bonifikata w wysokości 68 %. W dniu 21 listopada 2005 roku lokal mieszkalny numer (...) został sprzedany przez pozwaną oraz jej małżonka M. W. jego rodzicom – R. i D. W.. Pozwana jest zatem zobowiązana do zwrotu bonifikaty w wysokości 50 % kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, albowiem, wedle definicji ustawowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie była osobą bliską w stosunku do rodziców swojego małżonka. Powódka podjęła kilka prób zmierzających do uzyskania zapłaty, jednakże skierowane do pozwanej wezwania pozostały bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 grudnia 2015 roku pozwana A. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że wraz z małżonkiem M. W. nabyła od powódki lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy(...), a od ceny sprzedaży została nabywcom udzielona bonifikata. Przyznała także, że w dniu 1 czerwca 2005 roku

lokal ten został sprzedany przez pozwaną i jej męża jego rodzicom za kwotę 30.000 zł. Pozwana wskazała, że w dniu 20 czerwca 2005 roku małżonkowie W. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) za kwotę 72.000 zł. Nabycie tego prawa nastąpiło z zaangażowaniem wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki, a zatem działanie pozwanej spełniło przesłanki zwolnienia jej z obowiązku zwrotu bonifikaty przewidzianego w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto pozwana wskazała, że lokal mieszkalny nabyty przez małżonków W. od powódki, a następnie zbyty, należał do majątku wspólnego małżonków, a zatem za osobę bliską pozwanej winni zostać uznani także jej teściowie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...). Umową z dnia 21 września 2004 roku, zawartą między Gminą G. a A. i M. małżonkami W., ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku posadowionym na tej nieruchomości, który następnie został zbyty małżonkom W., jako jego najemcom, z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w prawie własności gruntu i w prawie własności nieruchomości wspólnej. Wartość lokalu określono na kwotę 26.230 zł, a cenę obniżono, stosując bonifikatę w wysokości 68 %, to jest do kwoty 8.393,60 zł. Nabycie lokalu nastąpiło przy wykorzystaniu środków pochodzących z majątku wspólnego małżonków i do tego majątku.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 21 września 2004 roku (k. 5 – 10)/

W dniu 1 czerwca 2005 roku małżonkowie W. zawarli z rodzicami M. W. – R. W. i D. W., umowę sprzedaży, na mocy której zbyli na rzecz rodziców i teściów lokal mieszkalny numer (...) za cenę 30.000 zł.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa sprzedaży z dnia 1 czerwca 2005 roku (k. 11 – 14)/

W dniu 20 czerwca 2005 roku A. i M. małżonkowie W. nabyli od A. S. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położone w G. przy ulicy (...), za cenę 95.000 zł. Środki na zakup lokalu pochodziły z majątku wspólnego małżonków W., a wchodziły do niego także środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/dowody: umowa sprzedaży z dnia 20 czerwca 2005 roku (k. 64 – 66), oświadczenie z dnia 14 czerwca 2005 roku (k. 67), deklaracja PIT – 23 (k. 68), zeznania świadka M. W. (k. 78v), zeznania pozwanej (k. 78v – 79)/

W 2012 roku Gmina G. wezwała M. W. do zwrotu połowy bonifikaty, po waloryzacji, udzielonej małżonkom W. przy zakupie lokalu mieszkalnego numer (...).

/dowody: pisma powódki wraz z potwierdzeniami zwrotu przesyłek (k. 15 – 22)/

A. W. wraz z rodziną stale zamieszkuje w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...).

/dowody: zeznania świadka M. W. (k. 78v), zeznania pozwanej (k. 78v – 79)/

Powyższy stan faktyczny został ustalony częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, w pozostałym zakresie w oparciu o powyżej wymienione dokumenty, niekwestionowane przez żadną ze stron oraz zeznania świadka M. W. i przesłuchanie pozwanej.

Sąd uznał za wiarygodne zarówno zeznania pozwanej jak i świadka M. W., oceniając je jako logiczne, spójne i korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Powódka oparła swoje roszczenie na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 czerwca 2005 roku, to jest w dacie zbycia przez A. i M. małżonków W. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), który małżonkowie nabyli od powódki przy zastosowaniu bonifikaty. Sprzedaż lokalu nastąpiła na rzecz teściów pozwanej. Należy zauważyć, że w niniejszej sprawie w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty zastosowanie znajduje art. 68 powołanej na wstępie ustawy w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118). Zgodnie z brzmieniem art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 czerwca 2005 roku, 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.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n., przepisu ust. 2 (przewidującego obowiązek zwrotu bonifikaty) nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Stosownie do art. 4 pkt 13 u.g.n., osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, a nadto są to osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Z poczynionych ustaleń wynika, iż pozwana wraz z małżonkiem M. W., zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia nabycia jego własności od powódki, przy czym o ile M. W. zbył ten lokal na rzecz swoich rodziców tj. osób mu bliskich (według definicji legalnej tego pojęcia), to pozwana dokonała jego zbycia na rzecz swoich teściów, którzy zgodnie z powołanym przepisem ustawy – nie są osobami bliskimi. Co do zasady więc, pozwana była zobligowana do zwrotu części kwoty uzyskanej bonifikaty po jej waloryzacji, a powódka zobowiązana była żądanie zwrotu realizować.

Sąd uznał jednak, iż w niniejszej sprawie żądanie zwrotu części bonifikaty od pozwanej nie jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 31 § 1 k.r.o., z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Wspólność ustawowa jest bezudziałową wspólnością łączną co oznacza, że małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2000 roku, III CZP 33/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 55). Osoby związane współwłasnością łączną nie mogą samodzielnie dysponować prawem do przedmiotu wchodzącego w skład majątku wspólnego. Współwłasność łączna trwa tak długo, jak długo istnieje stosunek podstawowy, w razie jego ustania współwłasność ta traci charakter współwłasności łącznej (zobacz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1996 roku, II CKU 10/96, Prok. i Pr. 1997, nr 2, s. 33).

Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, lokal mieszkalny numer (...) nabyty od powódki, pozwana wraz z małżonkiem zakupili ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego, wobec czego prawo to stało się składnikiem majątku wspólnego małżonków. Mając na uwadze, iż wspólność obowiązująca na gruncie małżeńskich stosunków majątkowych jest wspólnością bezudziałową i niepodzielną w czasie trwania małżeństwa, Sąd uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż każdy z małżonków dokonał zbycia udziału w wysokości 1/2 w prawie do lokalu, a następnie, że pozwaną obciąża - w związku ze sprzedażą 1/2 prawa własności lokalu mieszkalnego – obowiązek zwrotu bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do wysokości tego udziału. Sąd uznał, że przyjęcie, iż w czasie trwania związku małżeńskiego i wspólności majątkowej małżeńskiej, pozwanej przysługiwał udział w wysokości 1/2 w prawie do nieruchomości, pozostawałoby w sprzeczności z powołanymi powyżej przepisami statuującymi jako zasadę ustrój wspólności majątkowej, a zatem bezudziałową wspólność łączną majątku.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 4 marca 2014 r., sygn. I ACa 7/14, odwołując się do specyficznego charakteru wspólności majątku małżonków. W orzeczeniu tym wskazano, że istotne było

natomiast przeprowadzenie, na gruncie ustalonego stanu faktycznego, interpretacji określenia "zbycie na rzecz osoby bliskiej", a mianowicie rozstrzygnięcie, czy obejmuje ono sytuację zbycia przez małżonków lokalu mieszkalnego (nieruchomości), wchodzącego w skład majątku wspólnego na rzecz rodziców jednego z nich. Wykładnia w tym zakresie musi uwzględniać specyfikę ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, wynikającą z przepisów art. 31-46 k.r. i op. (w realiach sprawy - w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r.). Z jego istoty wynika, po pierwsze, że każdy z małżonków ma prawo do niepodzielnej własności całego majątku wspólnego. Z drugiej strony czynności prawne związane z zarządem (przysparzające i rozporządzające) tym majątkiem dotyczą zawsze praw i obowiązków obojga małżonków. Wykładnia innych przepisów prawa musi zmierzać, w sytuacjach wątpliwych, do zapewnienia tych podstawowych reguł funkcjonowania ustawowej wspólności majątkowej. Z tego wypływa logiczny wniosek, że jeżeli powstanie skutków czynności prawnej, związanej z zarządem majątkiem wspólnym, uzależnione zostało w ustawie od posiadania określonych przymiotów osobistych, wystarczające jest, aby cechy takie posiadał tylko jeden z małżonków. Niedopuszczalne byłoby bowiem w takich przypadkach rozszczepianie czynności prawnej w ten sposób, że wywoływałyby ona skutki w sferze praw i obowiązków wyłącznie jednego małżonka. Dalej Sąd Apelacyjny wskazał, że nie było przeszkód, aby skutecznie umowę sprzedaży lokalu zawarł jeden z małżonków, który wobec nabywców byłby osobą bliską (w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.) a drugi z małżonków czynność taką by potwierdził (nie będąc jednocześnie stroną stosunku). Na gruncie takich rozważań, Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że nie do przyjęcia jednak, na gruncie wykładni językowej, byłaby sytuacja, w której jedynie od formy (sposobu) zbycia nieruchomości zależałoby powstanie skutku w postaci obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Oznacza to, że jeżeli małżonkowie nabyli do majątku wspólnego lokal mieszkalny od gminy lub Skarbu Państwa wraz z bonifikatą (art. 68 ust. 1 u.g.n.), a następnie przed upływem 5 lat zbyli ten lokal na rzecz osoby będącej osobą bliską w stosunku do jednego tylko z małżonków, to czynność taka musi być uznana za zbycie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 68 ust. 2 zd. 2 u.g.n. (obecnie art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n.).

Sąd orzekający stanowisko powyższe w całości podziela, a ponadto akcentuje, że wobec bezudziałowej wspólności łącznej majątku małżonków, brak podstaw do przyjęcia, że pozwana zbyła 1/2 lokalu i w tej wysokości winna zwrócić udzieloną bonifikatę. Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.

Na marginesie należy wyjaśnić, że pozostałe zarzuty pozwanej nie mogły okazać się skuteczne. Zarzut o ustawowym odstąpieniu od dochodzenia zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej bądź wykorzystywanej na cele mieszkaniowe był chybiony, albowiem w dacie zbycia lokalu przez małżonków W., nie obowiązywał art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądzając je w całości od powódki na rzecz pozwanej, która wygrała spór. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 461 – j.t.).

SSR Kamilla Gos – Górska