

Sygn. akt II Ca 769/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz**

Sędziowie: **SO Barbara Dziewięcka (spr.)**

**SO Teresa Strojnowska**

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2013 r. w K.

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko J. S. (1) i K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. VII C 603/12

**oddala apelację.**

**Sygn. akt II Ca 769/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013r. w sprawie VII C 603/12 Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo Gminy K. przeciwko J. S. (1) i K. S. o zapłatę kwoty 25289,26 zł oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 1208,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że pozwani od dnia 23 lipca 2001r. byli właścicielami lokalu mieszkalnego w K., który nabyli za cenę 66000 zł, częściowo pokrywając ją uzyskanej w kwocie 40000 zł pożyczki. W dniu 14 stycznia 2002r. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej nabyli oni od powodowej Gminy lokal mieszkalny nr (...)położony w K.przy ul. (...)wraz z udziałem wynoszącym (...),(...)części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania właścicieli poszczególnych lokali za cenę (...). Podczas transakcji zastosowana zastała 80% bonifikata tej ceny z tytułu jednorazowej wpłaty w wysokości 25264 zł. Bezpośrednio po nabyciu lokalu pozwany zwrócił się do powódki o zwolnienie go z obowiązku zwrotu bonifikaty z tytułu wykupu mieszkania, wyjaśniając, że w związku z utratą pracy zmuszony jest przeprowadzić się do K.i tam zakupić mieszkanie, zaś zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty pozwoli mu na częściowe pokrycie kosztów z tego tytułu. W dniu 19 lutego 2002r. pozwani sprzedali przedmiotowy lokal I. Zi D. Z.za cenę 48000 zł. Pismem z dnia 11 września 2011r. powodowa Gmina wezwała pozwanych do wskazania okoliczności uzasadniających zwolnienie ich od obowiązku zwrotu bonifikaty. W odpowiedzi K.i J.małż. S.ponownie wskazali, że lokal przy ul. (...)został przez nich zbyty wcześniej

w związku z koniecznością przeprowadzki do K., zaś przed jego zbyciem pozwani uzyskali od powódki zgodę na tę czynność. Pismem z dnia 3 lutego 2012r. powódka wezwała pozwanych do zwrotu udzielonej im bonifikaty w waloryzowanej kwocie 25289,26 zł, na co pozwani w piśmie z dnia 14 lutego odpowiedzieli, że w ich przeświadczeniu uprawnieni byli do sprzedaży lokalu, bowiem uzyskali zapewnienie od pracownika powódki – J. B., że uzyskanie zgody na sprzedaż uwarunkowane jest złożeniem stosownego pisma, które pozwany złożył.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie uznał zasadności powództwa. Na wstępie nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, że do udzielonej im przez powódkę bonifikaty zastosowanie miał art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia lokalu w K. bądź też wymieniona ustawa w brzmieniu obowiązującym od dnia 22.10.2007 r., kiedy to został wprowadzony do niej art.68 ust.2 a pkt.5. Wskazał, że okoliczność udzielenia bonifikaty oceniać należy poprzez pryzmat wskazanego przepisu, ale w dacie sprzedaży przez pozwanych lokalu w K.. Sąd Rejonowy podkreślił, że z kwoty 48000 zł uzyskanej ze sprzedaży lokalu pozwani spłacili pożyczkę w wysokości 40000 zł, zaciągniętą uprzednio na zakup lokalu w K.. Tym samym ewentualny obowiązek zwrotu bonifikaty mógłby mieć miejsce w 1/6, bowiem nabywca lokalu, który zbył go przed upływem 5 lat od dnia nabycia ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na zakup innego lokalu. Art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dacie 19 lutego 2002r. nie wymagał, aby środki uzyskane ze zbycia lokalu sprzedanego z bonifikatą były przeznaczone na zakup lokalu mający miejsce już po sprzedaży lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą, dlatego w ocenie Sądu Rejonowego przeznaczenie tych środków na spłatę pożyczki czy kredytu zaciągniętych na zakup lokalu mieszkalnego traktować można jako przeznaczenie na zakup lokalu. Sąd I instancji wskazał, że za oddaleniem powództwa w całości przemawia skutecznie podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia. Termin przedawnienia, stosownie do treści art. 118 § 1 k.c. wynosi 10 lat i jego rozpoczęcie nastąpiło z dniem sprzedaży lokalu przez pozwanych, tj. 19 lutego 2002r., o czym powodowa Gmina powzięła wiadomość w dniu 11 marca 2002r. Po uzyskaniu tej informacji Gmina K.winna była wezwać pozwanych do zwrotu bonifikaty w terminie co najmniej dwutygodniowym, co pozwalałoby na określenie terminu wymagalności świadczenia (biorąc także pod uwagę termin na doręczenie wezwania do zapłaty) na dzień 18 marca 2002r. Wobec tego Sąd I instancji przyjął, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu z dniem 18 marca 2012r. Sąd Rejonowy nie uwzględnił stanowiska powodowej Gminy, że nie doszło do przedawnienia roszczenia z uwagi na fakt, że pozwani w piśmie z dnia 14 lutego 2012r. złożyli oświadczenie o niewłaściwym uznaniu roszczenia, bowiem oświadczenia tego (ani następnego, złożonego w dniu 20 lutego 2012r.) w ogóle nie uznał za uznanie roszczenia z racji wątpliwości interpretacyjnych, jakie budzi. Przy zastosowaniu powszechnych reguł wykładni oświadczenia pozwanych rozumieć należało w ten sposób, że żądali oni, aby powódka odstąpiła od bezpodstawnych ich zdaniem roszczeń względem nich. Ponadto oświadczenia te nie oznaczają, że powodowie mieli świadomość, że powódce przysługuje jakiegokolwiek roszczenie względem nich. W ocenie Sądu I instancji nieprecyzyjna treść pism wskazuje, że K.i J. S. (1)nie mają doświadczenia w prowadzeniu korespondencji urzędowej i z tego tytułu nie można im czynić zarzutu. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy oparł na treści art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją Gmina K., zarzucając sprzeczność ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez błędne przyjęcie, że pozwani nie uznali roszczenia, przez co nie został przerwany bieg jego przedawnienia. Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 123 § 1 pkt 2 k.c. i art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu obowiązującym w dacie 19 lutego 2002r. poprzez ich niezastosowanie w sprawie. Powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy bez zastrzeżeń przyjmuje ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny i na jego podstawie ocenia zarówno zasadność samego pozwu, jak i apelacji. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i na jego podstawie wywiódł słuszne wnioski, przy czym zastosował właściwą podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Zarzut apelacji sprowadza się do twierdzenia, że w pismach z dnia 14 i 20 lutego 2012r. K.i J. S. (1) uznali roszczenie, co nie pozwala na uznanie jego przedawnienia. Stanowisko powodowej Gminy jest błędne i stanowi jedynie polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu Rejonowego, podzielanymi w całości przez Sąd Okręgowy. Wbrew stanowisku powódki, nie można uznać, aby pozwani mieli świadomość obowiązku zwrotu bonifikaty – przeciwnie – przekonani byli, że obowiązek ten już ich nie dotyczy. Wiarygodnym jest ich twierdzenie, że bez zgody na sprzedaż lokalu nie zbyliby jego własności. Słusznie stwierdził Sąd I instancji, że żądanie pozwanych „odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty” bądź „zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty” nie jest jednoznaczne z uznaniem przez nich roszczenia. Wykładnia oświadczeń z dni 14 i 20 lutego 2012r., przy użyciu obiektywnych kryteriów, istotnie prowadzi do wniosku, że pozwani pozostawali w przeświadczeniu, iż powódka domaga się od nich świadczenia nienależnego. Byli przekonani, że zostali zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty, a powódka wyraziła zgodę na przedwczesną sprzedaż lokalu, zgodnie z zapewnieniem jej pracownika, jakie J. S. (1) uzyskał jeszcze przez sprzedaż mieszkania. Do konkluzji takiej prowadzi analiza treści pisma K.i J. S. (1) z dnia 14 lutego 2012r. (k. 51) oraz pisma J. S. (1) z dnia 20 lutego 2012r. (k. 41). Pozwani do chwili obecnej trwają w ww. przekonaniu. Do przyjęcia powyższego ustalenia przekonuje konsekwentne stanowisko pozwanych oraz logicznie dokonana ocena ich działań. Słusznym jest uznanie, że pozwani nie ryzykowaliby sprzedaży lokalu bez uzyskania zgody na powyższe, bowiem narażaliby to ich na realną stratę, co przy uwzględnieniu wydatków, jakie ponieśli niespełna rok przed sprzedażą lokalu w związku z zakupem mieszkania w K., byłoby dla nich znaczną dolegliwością finansową.

Z treści uzasadnienia apelacji wywodzić należy, że skarżąca nie zgadza się również z ustalonym przez Sąd Rejonowy początkowym terminem biegu przedawnienia. Zdaniem powódki termin przedawnienia rozpoczynał swój bieg z dniem 1 kwietnia 2002r., tj. po trzech tygodniach od powzięcia przez nią wiadomości o zbyciu lokalu przez pozwanych. Nawet uwzględnienie powyższego stanowiska nie prowadziło do obalenia zasadności zarzutu przedawnienia wobec faktu, że powództwo w niniejszej sprawie wniesione zostało dopiero w sierpniu 2012r. Nie ulega więc wątpliwości, że roszczenie Gminy K. uległo przedawnieniu i taki zarzut podnieśli pozwani, wobec czego Sąd Rejonowy prawidłowo powództwo oddalił.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c.

**Zarządzenie:**

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.