

Sygn. akt I C 2479/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Michał Siemieniec

Protokolant: Sara Franiak

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2023 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko T. W. i M. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz każdego z pozwanych T. W. i M. W. kwoty po 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2479/22

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Strona powodowa Gmina Miejska K. domagała się pozwem z dnia 25 sierpnia 2022 r. zasądzenia solidarnie od pozwanych T. W. i M. W. kwoty 315.507,12 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa wskazała, że aktem notarialnym z dnia 2 listopada 2017 r. ustanowiła odrębną własność i sprzedała na rzecz pozwanych lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K.. Łączna cena za lokal została ustalona na 290.879,17 zł. Od tej ceny strona powodowa udzieliła pozwany bonifikaty w wysokości 90 %, zatem zapłacili oni łącznie 29.087,91 zł, zaś bonifikata wyniosła 261.791,26 zł. W dniu 26 lutego 2019 r. pozwani zawarli z N. P. umowę najmu ww. lokalu na 12 miesięcy, która to umowa została następnie przedłużona o kolejne 12 miesięcy. Po zawarciu powyższej umowy pozwani opuścili objęty nią lokal mieszkalny. Zdaniem strony powodowej pozwani wykorzystali w ten sposób lokal na inne cele, niż cel uzasadniający udzielenie przez powoda bonifikaty, co zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. uzasadnia żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty. Strona powodowa wskazała, że pozwani w 2019 r. zaprzestali zaspokajać za pomocą zbytego im lokalu swoje potrzeby mieszkaniowe, w tymże roku opuścili bowiem lokal i oddali go w najem. W oparciu o te okoliczności, powołując się na orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, strona powodowa wniosła o zasądzenie zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej – stosownie do art. 5 ust. 4 u.g.n. - wartości, tj. 315.507,12 zł.

W pisemnej odpowiedzi na pozew z dnia 20 listopada 2022 r. pozwani nie uznali powództwa, wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwani wyjaśnili, że przed nabyciem lokalu od powoda zobowiązali się wykonać remont generalny mieszkania, na co ponieśli wydatki w kwocie około 60.000 zł. Aby pokryć te koszty M. W. wyjechał do pracy w Belgii. W 2017 r. do pracy w Irlandii wyjechał z kolei T. W.. Pozwani przyznali, że lokal mieszkalny nabyty od strony powodowej był wynajmowany w okresie od 26 lutego 2019 r. do 28 lutego 2021 r., czyli przez okres niemal dwóch lat. Wynajęcie lokalu było podyktowane faktem, iż pozwani wyjeżdżając z Polski w celach zarobkowych i edukacyjnych, mieli zamiar szybkiego powrotu do Polski, gdzie znajdowało się i nadal znajduje centrum życiowe. W okresie, gdy przebywali za granicą, środki uzyskiwane z czynszu za wynajmowany lokal przeznaczali na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych poza granicami kraju. Obecnie M. W. wraz z żoną A. i dziećmi mieszkają w lokalu przy ul. (...). Nabyta od strony powodowej nieruchomość nie była więc zbyta, ani wykorzystywana na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Umową z dnia 2 listopada 2017 r., zawartą w formie aktu notarialnego, Gmina Miejska K. ustanowiła odrębną własność lokalu nr (...) przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowiło użytkowanie wieczyste działki nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jednocześnie sprzedała po zastosowaniu 90% bonifikaty po połowie T. W. i M. W. wyżej opisany lokal mieszkalny wraz z udziałem związanym z jego własnością w nieruchomości wspólnej za cenę proporcjonalną do zbywanych i nabywanych udziałów w kwocie 28.412,92 zł. Strony oświadczyły, że zbycie przez Gminę lokalu następuje na rzecz najemców tego lokalu. W akcie notarialnym wskazano, że Gmina będzie żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, gdyby strona kupująca zbyła nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzystwała tę nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty – przed upływem 5 lat od dnia umowy.

[dowód: wypis aktu notarialnego rep. A (...), k. 8-12]

Przed zawarciem umowy pozwani przeprowadzili kapitalny remont lokalu.

[dowody: zakres robót, k. 37, zeznania świadka M. K., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:01:45, k. 117]

Aby uzyskać środki m.in. na remont lokalu pozwani wyjechali poza granice – M. W. najpierw do Belgii, następnie do Irlandii. T. W. wyjechał do pracy w Irlandii. T. W. w Irlandii równocześnie studiował.

[dowód: zeznania świadka M. K., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:01:45, k. 117, informacja z G. College D., k. 95-96, przesłuchanie pozwanych M. W. i T. W., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:27:13, k. 118]

W dniu 26 lutego 2019 r. pozwani zawarli umowę najmu lokalu przy ul. (...) z N. P. na czas 12 miesięcy. Na podstawie tej umowy w lokalu zamieszkała N. P. z małoletnią córką. Umowa najmu została przedłużona aneksem do dnia 26 lutego 2021 r.

[dowód: informacja z wydziału spraw administracyjnych Urzędu Miasta K., k. 13]

Środki uzyskiwane z najmu lokalu w K. pozwani przeznaczali na pokrycie kosztów wynajęcia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w Irlandii.

[dowody: zeznania świadka A. W., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:14:32, k. 117-118 wyciągi z rachunków, k. 40-45, 92-94, 97-105]

W roku 2021 M. W. powrócił z Irlandii do Polski i zamieszkał wraz z żoną i dziećmi w lokalu przy ul. (...), gdzie do chwili obecnej zamieszkuje.

[dowody: zeznania świadka M. K., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:01:45, k. 117, zeznania świadka A. W., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:14:32, k. 118, przesłuchanie pozwanych M. W. i T. W., protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2023 r., rejestracja od 00:27:13, k. 118, umowa o pracę, k. 66, umowa zlecenia, k. 67]

Pismem z dnia 11 lutego 2021 r. Gmina Miejska K. zażądała od pozwanych zwrotu zwaloryzowanej wartości bonifikaty, tj. kwoty 315.507,12 zł w terminie do dnia 15 kwietnia 2021 r. Pisma doręczono pozwanym w dniu 17 lutego 2021 r.

[dowód: wezwanie do zapłaty, k. 18, dowody doręczenia k. 19]

Stan faktyczny sprawy nie budził poważniejszych wątpliwości. Najistotniejszymi dowodami w sprawie były wyżej przytoczone dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana. Zeznania świadków były wzajemnie zbieżne, odpowiadały zasadom doświadczenia życiowego, podobnie uwagi należy odnieść do dowodu z przesłuchania pozwanych. Uwzględniono je, jako miarodajne.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Opierało się ono na twierdzeniach strony powodowej, że pozwani nabyli prawo własności lokalu przy uwzględnieniu 90% bonifikaty w cenie nabycia, a następnie – w okresie 5 lat - – wykorzystali nieruchomość na cele inne, aniżeli te, które uzasadniały udzielenie przez stronę powodową bonifikaty, co z kolei miało uzasadniać żądanie zwrotu bonifikaty, po jej zwaloryzowaniu. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 t.j., w dalszej części uzasadnienia: u.g.n.), jeżeli 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. Podstawę prawną udzielenia bonifikaty w rozpoznawanym przypadku stanowił art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., w myśl którego 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 jako lokal mieszkalny. Poza sporem było, że pozwani nabyli lokal mieszkalny od Gminy Miejskiej K. z bonifikatą jako najemcy tego lokalu. Należy więc zwrócić uwagę na treść art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n. W myśl tej regulacji obowiązek zwrotu zwaloryzowanej wartości bonifikaty jest wyłączony, jeżeli w okresie 5 lat nabywca lokalu: - dokonał zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego; - sprzedał lokal mieszkalny, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Wprawdzie przepisy te stanowią jedynie o sprzedaży lub zamianie lokalu mieszkalnego, ale myślą przewodnią przytoczonej regulacji jest uniknięcie konieczności zwrotu bonifikaty w sytuacji, gdy z rozmaitych przyczyn życiowych nabywca lokalu musi go zbyć, pod warunkiem, że środki uzyskane z tej transakcji posłużą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca zatem nie nakłada na nabywcę lokalu bezwzględnego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w lokalu uzyskanym przy zastosowaniu bonifikaty, dopuszczając jego zamianę, a nawet spieniężenie, pod warunkiem, że uzyskana kwota posłuży nabyciu innego lokalu, w którym beneficjent bonifikaty zamieszka. Skoro w takich uwarunkowaniach dopuszczalne jest nawet pozbycie się lokalu przez beneficjenta bonifikaty, tym bardziej wolno mu lokal wynająć, o ile środki w ten sposób uzyskane przeznaczy na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych (arg. a maiori ad minus). W obecnych czasach, charakteryzujących się dużą mobilnością mieszkańców, choćby w związku z poszukiwaniem pracy, brak jest uzasadnienia dla swoistego przywiązywania nabywcy lokalu do tej nieruchomości

na czas 5 lat, zwłaszcza w sytuacji, gdy wynajęcie lokalu miało charakter przejściowy i nie zmieniło się mieszkalne przeznaczenie tego lokalu – jak w rozpoznawanym przypadku. Sąd podziela przy tym wyrażone w orzecznictwie stanowisko, że nie sposób przyjąć tak rygorystycznego stosowania zasady, że każde wynajęcie lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą należałoby uznać za przesłankę uzasadniającą żądanie jej zwrotu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. (zob. wyrok S.A. w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2022 r., sygn. akt I ACa 868/21, publ. LEX nr 3499609).

Reasumując, z uwagi na fakt, iż pozwani w okresie wskazanym w art. 68 ust. 2 u.g.n. wynajęli lokal nabyty od powodowej Gminy Miejskiej K. jedynie przemijająco – na około 2 lata – dodać trzeba, że z przyczyn społecznie usprawiedliwionych, po czym do tego lokalu jeden z pozwanych wraz z rodziną powrócił, a w okresie jego wynajmowania środki uzyskiwane z tego tytułu przeznaczał na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w Irlandii, nie ma podstaw do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Z tej przyczyny powództwo oddalono.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Na koszty procesu należne pozwanym złożyła się łącznie kwota 10.834 zł, jako wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o przepis art § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018 poz. 265 t.j.) oraz 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Koszty te zasądzono na rzecz pozwanych po połowie, bowiem strona powodowa dochodziła świadczenia solidarnie, a więc współuczestnictwo pozwanych miało charakter materialny. O odsetkach należnych z związku z zasądzeniem kosztów procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1¹ kpc.

[sędzia del. M. S.]

Z/

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego;
3. K.. 14 dni

Dnia 10 lipca 2023 r. sędzia