

Sygn. akt I C 1639/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2019 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko J. T. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1639/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 października 2017 r. Miasto Ł. wystąpiło przeciwko J. T. (1) o zapłatę kwoty 2.919,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2.911, 29 zł od dnia 13 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 7,80 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Roszczenie obejmuje zwrot równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej spadkodawczyni J. M. przy nabyciu od gminy lokalu mieszkalnego. Spadkobiercy, w tym pozwana, która nabyła spadek w 1/36 części, zbyli lokal po śmierci spadkodawczyni przed upływem okresu 5 lat. /pозew- k. 3, 6-8/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana J. T. (1) przyznała, iż jest spadkobierczynią J. T. (2) i nabyła spadek w 1/36 części. W skład spadku wchodził lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Pozwana nie miała jednak wiedzy o nabyciu przez spadkodawczynię lokalu z bonifikatą wynoszącą 90%. Pozwana w sprzeciwie wskazała także, iż lokal mieszkalny został zbyty za cenę 80 000 zł. Wartość udziału przypadającego pozwanej wynosi więc 2222, 22 zł. Pozwana powołała się na brak możliwości zapłaty żądanej kwoty z uwagi na trudną sytuację materialną. /sprzeciw- 32-35/

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił:

Na podstawie umowy z dnia 26 stycznia 2009 r. J. M. nabyła od Miasta Ł. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. o pow. 27,71 m² (wraz z prawami z nim związanymi) za cenę wynoszącą 107.828 zł. Po zastosowaniu bonifikaty wynoszącej 90% oraz dodatkowej bonifikaty wynoszącej 20% z tytułu jednorazowej zapłaty cena nabycia wynosiła ostatecznie 8.626, 24 zł. /bezsporne; odpis wypisu aktu notarialnego- k. 10-12; kopia protokołu rokowań- k. 13/

J. M. zmarła w dniu 8 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Rypinie w postanowieniu z dnia 11 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Ns (...) stwierdził, że pozwana jako siostrzenica nabyła po niej spadek w udziale wynoszącym 1/36 części. /postanowienie- k. 42 zał. akt I Ns (...); zeznania pozwanej- k. 83/

W dniu 20 września 2010 r. spadkobiercy dokonali zbycia lokalu wchodzącego w skład spadku za cenę w kwocie 80.000 zł. Pozwana J. T. (1) otrzymała z tytułu sprzedaży udziału 1/36 w nieruchomości kwotę 2.222, 22 zł. /bezsporne; kopia wypisu aktu notarialnego- k. 14-17; zeznania U. C.- k. 82-83; zeznania pozwanej- k. 83/

Pismem z dnia 8 kwietnia 2015 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu bonifikaty w wysokości 2.911,29 zł, stanowiącej 1/36 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu w terminie 60 dni od daty doręczenia wezwania. /bezsporne; odpis pisma- k. 19-21/

Dodatkowo w dniu 7 sierpnia 2017 r. powód wystosował do pozwanej monit, w którym wskazał, iż należność z tytułu zwrotu bonifikaty wraz z odsetkami wynosi 3.374,6 zł. Monit doręczono pozwanej w dniu 14 sierpnia 2017 r. /bezsporne; kopia monitu- k. 23-24/

Przy zawarciu umowy sprzedaż lokalu powódka była reprezentowana przez pełnomocnika, ponieważ przebywała wówczas szpitalu w związku chorobą nowotworową, na którą cierpiała. Uzyskane z tytułu sprzedaży środki pozwana przeznaczyła na leczenie. Pozwana ma 62 lata, jest wdową i samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Od 2018 r. pozwana uzyskuje emeryturę w kwocie 1.400 zł (wcześniej wysokość świadczenia wynosiła 800 zł). W związku z kontynuacją leczenia pozwana zmuszona jest zaciągać kredyty. /zeznania pozwanej- k. 83/

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny.

Sąd zważył:

Powództwo podlega oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień zbycia lokalu (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; obecnie t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204), 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.

W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że doszło do zbycia przez pozwaną, wraz z pozostałymi spadkobiercami, lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia przez spadkodawczynię od Miasta Ł. z zastosowaniem bonifikaty. Spadkodawczyni bowiem nabyła lokal od Gminy w dniu 26 stycznia 2009 r., a następnie jej spadkobiercy zbyli przedmiotową nieruchomość na rzecz osoby trzeciej w dniu 20 września 2010 r.

Wykładnia językowa art. 68 ust. 2 w zw. z art. 4 pkt 3b u.g.n. nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje, gdy to nabywca lokalu (a więc podmiot, który nabył lokal od gminy) zbył nieruchomość przed upływem tzw. okresu karencji wynoszącego w tej sprawie 5 lat. Przedmiotowy obowiązek nie może więc dotyczyć spadkobiercy nabywcy, który dokona zbycia lokalu już po śmierci spadkodawcy.

Spadkobierca nie jest nabywcą lokalu, lecz sukcesorem nabywcy pod tytułem ogólnym, a więc w odniesieniu do praw i obowiązków istniejących w chwili otwarcia spadku. Jeżeli obowiązek zwrotu bonifikaty nie istniał w dacie śmierci spadkodawcy, nie może on obciążać spadkobiercy (por. uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC z 2011 r., nr 7-8, poz. 82; wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11, , wyrok SO w Toruniu z dnia 20 października 2015 r., VIII Ca 375/15, LEX). Zapatrywanie to podzielił również Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie dotyczącej innego spadkobiercy J. T. (2) (wyrok z dnia 8 czerwca 2018 r., XVIII C 779/18, niepubl. – informacja o treści orzeczenia – k. 86).

Warto wyeksponować, że przepisy dotyczące zwrotu bonifikaty stanowią swego rodzaju wyjątek od reguły jej udzielenia i zachowania, a więc winny być interpretowany w sposób restryktywny i ostrożny.

Nawet jednak gdyby skutecznie podważyć zasadność powyższego stanowiska, stwierdzić należy, że powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Spadkobierca nabywcy lokalu wstępuje pod tytułem ogólnym w prawa i obowiązki spadkodawcy, niemniej jednak z reguły nie ma możliwości dotarcia do wszystkich dokumentów potwierdzających okoliczności nabycia każdego składnika spadku, w tym np. nieruchomości. Trudno więc wymagać od spadkobiercy, aby dotarł do szczegółowych dokumentów dotyczących np. przebiegu rokowań i wysokości bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokalu na rzecz spadkodawcy.

Niezależnie od tego godzi się podkreślić, że pozwana otrzymała z tytułu sprzedaży lokalu jedynie kwotę 2.222, 22 zł, a wysokość roszczenia przekracza tę sumę. Uzyskane środki pozwana przeznaczyła w całości na leczenie, gdyż jest osobą cierpiącą na chorobę nowotworową. Obecnie utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 1.400 zł.

Oznacza to, że uwzględnienie roszczenia byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak zasada lojalności i zaufania obywateli do organów władzy publicznej, do których w tym przypadku należy zaliczyć powoda jako jednostkę samorządu terytorialnego. Pozwana będąc obowiązana do zwrotu bonifikaty w przypadającej na nią części utraciłaby w istocie następczo wszelkie korzyści, jakie uzyskała z tytułu dziedziczenia po cioci, a wręcz musiałaby wyasygnować na ten cel dodatkowe środki z uszczerbkiem dla własnego utrzymania i zaspokojenia potrzeb związanych z koniecznym leczeniem.

Zbliżone stanowisko, odwołujące się do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, zaprezentował tutejszy Sąd w analogicznych sprawach dotyczących spadkobierców J. M. (wyroki z dnia 1 października 2018 r., XVIII C 1410/18 i z dnia 14 listopada 2018 r., I C 474/18, niepubl. – informacja o treści orzeczeń – k. 86).

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo w całości.