

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 lutego 2014 r. Gmina M. T. wniosła o zasądzenie od pozwanej S. P. kwoty 99.001,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2013 r do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazał, że kwota dochodzona pozwem stanowi zwrot kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego w związku ze sprzedażą tego lokalu przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia.

W dniu 18 marca 2014 r. został wydany przez Sąd Okręgowy w P. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym została zasądzona od pozwanej na rzecz strony powodowej kwota dochodzona pozwem wraz z ustawowym odsetkami i kosztami procesu (k. 30).

Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wniosła o oddalenie powództwa całości (k. 33).

W piśmie procesowym z dnia 30 maja 2014 r. pełnomocnik pozwanej z urzędu wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, które nie zostały uiszczone ani w całości ani w części (k. 48). Zgłosił zarzut nadużycia prawa podmiotowego powoda na podstawie art. 5 k.c, to jest zasad współżycia społecznego poprzez domaganie się przez stronę powodową od pozwanej zwrotu bonifikaty przy pełnej wiedzy strony powodowej o sytuacji zdrowotnej, majątkowej i osobistej pozwanej oraz wiedzy o ekonomicznych skutkach wytoczenie przeciwko niej powództwa - jako działania sprzecznego z ogólnoludzkimi normami, które nie powinno zasługiwać na ochronę.

W piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2014 r. pełnomocnik strony powodowej wniósł o nieuwzględnienie zarzutu nadużycia przez powoda przysługującego mu prawa podmiotowego (k. 54-55).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 grudnia 2004 r. Rada Miejska w T. podjęła uchwałę nr XXXIII/322/04 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkańowych wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej w drodze bezprzetargowej.

W uchwale tej przewidziano, że Gmina przeznaczą do sprzedaży lokale mieszkalne wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt, na którym budynek jest posadowiony w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy M. T. (...) w trybie bezprzetargowym. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych za gotówkę od ceny ustalonej na podstawie jej wartości zastosowanie miała mieć bonifikata w wysokości 80 % wartości lokalu. W § 11 postanowiono, że jeżeli nabywca lokalu zbędzie lokal lub wykorzysta go w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, z wyjątkiem przypadków wymienionych w przepisach prawa obowiązujących w tym zakresie.

(dowód: uchwała nr XXXIII/322/04 - k. 22-23)

W dniu 20 września 2007 r. została zawarta pomiędzy Gminą M. T. (...) a J. i S. małżonkami P. umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...), z własnością którego związany był udział w częściach wspólnych budynku i tych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz gruncie, na którym budynek jest posadowiony wynoszący (...) części. Cena za sprzedany lokal i ułamkową część gruntu została ustalona na 106.300 zł, przy czym zbywca udzielił bonifikaty w wysokości 80 %, w związku z czym J. i S. P. zapłacili za nabycie lokalu kwotę 21.260 zł. W § 6 przewidziano, że zbycie lokalu lub wykorzystanie go w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem przed upływem 5 lat od dnia sprzedaży uprawniać będzie zbywcę do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

(dowód: akt notarialny rep. A 7. (...) zawarty przed notariuszem J. G. w T. - k. 10-11)

Aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2011 r. zawartym przed notariuszem B. G. w T. rep, A (...) J. K. zamieszkała w Ł. działająca w imieniu i na rzecz swoich rodziców J. P. i S. P. zobowiązała się do sprzedaży stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy M. T. (...) na rzecz A. M. (1) i A. M. (2).

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży - k. 13 - 14)

Mąż pozwanej J. P. zmarł dnia 7 maja 2011 r. Spadek po nim na podstawie testamentu otwartego i ogłoszonego przez notariusza B. G. w dniu 10 maja 2011 r. nabyła w całości żona S. P., co stwierdzone zostało w akcie poświadczenia dziedziczenia sporządzonego w dniu 10 maja 2011 r, Rep. A nr 4189/2011 sporządzonym przez notariusza B. G..

W dniu 1 czerwca 2011 r. pozwana zbyła przedmiotowy lokal A. M. (1) i A. M. (2) na podstawie umowy sprzedaży za cenę 158.000 zł.

(dowód: akt notarialny rep. A (...) zawarty przed notariuszem B. G. w T. - k. 17-20)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Prezydent Miasta T.(...) wezwał pozwaną do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w wysokości 99.001,58 zł (85.040 zł - wartość lokalu + 13.961,58 zł - waloryzacja) w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

(dowód: wezwanie do zapłaty - k. 12)

Pozwana w piśmie z dnia 6 czerwca 2012 r. zwróciła się do Prezydenta Miasta T. (...) o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia. Powołała się na to, że wiosną 2010 r. jej mąż doznał wylewu i został umieszczony w Domu Pomocy Społecznej w R., co sprawiło, że pozwana musiała ponosić koszty utrzymania związane z jego pobytem wynoszące ok. 3.000 zł miesięcznie. Sama pozwana przebywa w Domu Pomocy Społecznej od jesieni 2010 r., mieszkanie zakupione od Gminy M. T. (...) stało się dla niej zbędne, a z uwagi na pobyt w (...) nie stać ją było na utrzymywanie mieszkania, zaś podjęcie przez nią starań o wynajęcie mieszkania było ponad jej siły. Powołała się na to, że skierowanie egzekucji do jej majątku sprawi, że straci miejsce w (...).

(dowód: pismo - k. 50)

W piśmie z dnia 15 lutego 2013 r. skierowanym do Prezydenta Miasta T. (...) pozwana wskazała, że ma 85 lat oraz że pieniądze ze sprzedaży mieszkania przeznaczyła na leczenie męża i jego pogrzeb, w tym postawienie nagrobka za kwotę 25.000 zł. Podała, że jej renta w kwocie 1.600 zł nie wystarcza na pokrycie kosztów związanych z pobytem w (...) wynoszących 2.800 zł, z czego kwotą 500 zł wspomaga ją jej córka mieszkająca za granicą. Kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania miała starczyć na 2-3 lata pobytu w (...).

(dowód: pismo -k. 51-52)

Pozwana cierpi na zespół otępienny, wymaga stałej pomocy osób trzecich. Koszt utrzymania pozwanej w (...) wynosi 2.700 zł miesięcznie, na ten cel jest pobierane przez (...) 70 % emerytury pozwanej.

(dowód: zeznania świadka W. T. - protokół -k. 77 adnotacje 00:06:46, 00:07:30)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. z 2014 r., poz. 518), zwaną dalej w skrócie ustawą.

Zgodnie z tym przepisem jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Jednakową treść zawiera § 6 aktu notarialnego z dnia 20 września 2007 r., którym pozwana i jej mąż nabyli własność lokalu mieszkalnego.

Pozwana nie kwestionowała sprzedaży lokalu przez upływem 5 lat ani nie powoływała się na żadne okoliczności wyłączające prawo do żądania zwrotu bonifikaty przewidziane w art. 68 ust. 2 lit. a) i ust. 2 lit. b) ustawy. Zarzuty jej sprowadzały się do twierdzenia, że mimo, że stronie powodowej przysługuje formalnoprawne roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty to roszczenie to w okolicznościach rozpoznawanej sprawy jako naruszające zasady współżycia społecznego nie powinno korzystać z ochrony. Wskazała, że sprzedaż przez nią mieszkania przed upływem 5 lat od daty jego nabycia była podyktowana obiektywną koniecznością stałej pomocy ze strony osób trzecich w codziennym życiu pozwanej, a środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania zostały przeznaczone na opiekę nad pozwaną i jej mężem oraz koszty jego pochówku oraz na dodatkowe koszty związane z pobytem pozwanej w (...) wT.

Odnosząc się do podjętej przez pozwaną obrony na wstępie wskazać należy, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Istotą i funkcją klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą - w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego - być według jakiegoś schematu mającego walor bezwzględny oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1979 r., sygn. akt III CRN 59/79, L.).

Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., sygn. akt II CRN 127/94, L.).

Podzielić należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 23 listopada 1999 r. (II CKN 570/98) na gruncie prawa spółdzielczego, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Zastosowanie art. 5 k.c. winno mieć charakter wyjątkowy, a na przepis ten nie może powoływać się osoba, która sama zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że wykonanie przez powodową Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie może być traktowane jako nadużycie prawa, bowiem okoliczności, na jakie powołuje się pozwana nie mogą być uznane za szczególne okoliczności, z powodu których żądanie zwrotu bonifikaty nie dałoby się pogodzić się z zasadami sprawiedliwego rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonując analizy jurystycznej roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty wskazać należy, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy stanowi formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości.

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).

Analizując okoliczności, na jakie powołuje się pozwana wnosząc o oddalenie powództwa należy pamiętać że pozwana sprzedając mieszkanie wzbogaciła się o kwotę 136.740 zł (różnica między ceną zapłaconą Gminie a ceną uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości lokalowej). Stwierdzić należy, że choroba i śmierć osoby bliskiej oraz własna choroba powodująca konieczność pobytu w domu pomocy społecznej nie mogą uzasadniać odmowy udzielenia powodowej Gminie ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. Okoliczności te stanowią bowiem normalne losowe zdarzenia, tym bardziej, że pozwana i jej mąż w dacie nabycia lokalu byli już osobami w podeszłym wieku (J. P. miał 78 lat, zaś S. P. - 79 lat). Nawet jeśli zaistniała okoliczność, że pozwana z uwagi na stan zdrowia nie była w stanie mieszkać w zakupionym od Gminy na preferencyjnych warunkach mieszkaniu, powinna wynająć mieszkanie, a pomocy w tym zakresie z pewnością mogła jej udzielić mieszkająca wówczas w Ł. córka. Podkreślić należy, że córka pozwanej była pełnomocnikiem pozwanej i jej męża przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania. Do upływu pięcioletniego okresu, po którym nie zachodzi konieczność zwrotu bonifikaty pozostawał okres roku i 3 miesięcy, Wynajmując mieszkanie przez ten czas pozwana mogłaby uzyskać dochód w postaci czynszu, który polepszyłby jej sytuację materialną, a nadto można zakładać, że mogła liczyć na wsparcie finansowe swej córki, która także w chwili obecnej pomaga pozwanej przeznaczając kwotę 500 zł w związku z pobytem pozwanej w domu pomocy społecznej. Także uprawnienia do realizacji przez powodową Gminę roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty nie wyłącza okoliczność, że uwzględnienie powództwa spowoduje powstanie po stronie pozwanej dużego zadłużenia.

Skoro zostały spełnione przesłanki do zastosowania art. 68 ust. 2 ustawy i nie ma żadnych wyjątkowych sytuacji, które świadczą o nadużyciu przez stronę powodową jego prawa podmiotowego, roszczenie podlegało uwzględnieniu. Wysokość dochodzonego roszczenia nie była między stronami sporna, w szczególności nie było kwestionowane uprawnienie strony powodowej do dokonania waloryzacji wynikające z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 5 ustawy ani sposobu wyliczenia waloryzacji przedstawionego w piśmie pełnomocnika strony powodowej z dnia 24 lipca 2014 r.

Nie ulega również żadnej wątpliwości, że obowiązek zwrotu spoczywa na pozwanej, która jest jedynym spadkobiercą J. P.. Jak bowiem słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. (III CZP 59/02, OSNC z 2013 r., nr 7-8, poz. 101) obowiązek zwrotu bonifikaty obciąża osobę bliską, będącą spadkobiercą pierwotnego nabywcy, obowiązki bowiem wiążące się z zawartą umową sprzedaży nieruchomości lokalowej podlegają sukcesji uniwersalnej i przechodzą na spadkobierców zmarłego w drodze dziedziczenia (art. 922 § 1 k.c.). Dotyczy to także obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Śmierć nabywcy nie wygasza tego obowiązku, a ponieważ przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw do wnioskowania o jego niedziedziczności, to staje się one elementem spadku, a w konsekwencji obowiązkiem spoczywającym na spadkobiercy, który nabył spadek. W sytuacji wystąpienia sukcesji uniwersalnej, będącej

następstwem dziedziczenia, spadkobiercą pierwotnego nabywcy nieruchomości można traktować wyjątkowo jako nabywcę tej nieruchomości obciążonego obowiązkiem zwrotu, o którym stanowi art. 68 ust. 2.

Odsetki ustawowe, zgodnie z art. 481 § 1 k.c. należą się stronie powodowej od dnia wynikającego z wezwania do zapłaty, które spełniło warunki wynikające z art. 455 k.c. Pismo strony powodowej z dnia 29 kwietnia 2013 r. wzywające pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie było pierwszym wezwaniem - jak wynika bowiem z pisma pozwanej z dnia 15 lutego 2013 r. (k. 52) pozwana już wcześniej otrzymała takie wezwanie. Stąd nie budzi wątpliwości, że odsetki winny być naliczone od dnia 16 maja 2013 r., kiedy to bezskutecznie upłynął termin wskazany przez stronę powodową w piśmie z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił przepis art. 102 k.p.c. Ustanowiona w nim zasada słuszności, jako stanowiąca odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, jest rozwiązaniem szczególnym, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Wymieniony przepis, choć nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu

całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi orzekającemu, powinien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., II CZ 203/10, LEX nr 738399 oraz z dnia 9 lutego 2011 r., V CZ 98/10, LEX nr 738404). W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwraca się uwagę, na możliwość skorzystania z dobrodziejstwa art. 102 k.p.c. wówczas, gdy system skomplikowanych norm prawnych lub wysoce skomplikowany stan faktyczny wpływa na subiektywne przekonanie strony o swej racji, pomimo zachowania należytej staranności przy wyrobieniu oceny zagadnienia oraz własnych szans procesowych (tak: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r. CZ 88/97 i z dnia 7 stycznia 1982 r., II CZ 191/81 oraz wyrok z dnia 1 października 1974 r., II PR 207/74).

Z uwagi na trudną sytuację materialną i osobistą pozwanej oraz subiektywne przekonanie pozwanej co do zasadności jej obrony w tym procesie Sąd Okręgowy uznał, że obciążanie jej pełnymi kosztami procesu byłoby krzywdzące i przyjął, że na podstawie art. 102 k.p.c. pozwaną należy obciążyć jedynie częścią kosztów procesów poniesionych przez stronę powodową, to jest kwotą 500 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia o przyznaniu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu stanowiły przepisy § 6 pkt 6 w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity - Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) (...) z późn. zm.), przy czym stawka wynagrodzenia w myśl § 2 ust. 3 tego rozporządzenia została podwyższona o stawkę podatku od towarów i usług wynoszącą 22 %.