

Sygn. akt VI ACa 2035/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SO del. – Marcin Kołakowski

Protokolant – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko H. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 września 2016 r., sygn. akt XXV C 712/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od H. K. na rzecz miasta (...) W. odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 54.163,10 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote dziesięć groszy) za okres od dnia 28 lutego 2015 roku do dnia 11 marca 2016 roku;

II. zasądza od H. K. na rzecz miasta (...) W. kwotę 1.120 zł (tysiąc sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 2035/16

UZASADNIENIE

Miasto (...) W., po ostatecznej modyfikacji powództwa, wniosło o zasądzenie od H. K. kwoty 54.163,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 28 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Żądana kwota stanowiła zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną pozwanej podczas sprzedaży na jej rzecz samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego w części nieruchomości wspólnej, dochodzoną wobec faktu, że pozwana zbyła przedmiotowy lokal wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, a zbycie to nastąpiło przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości za cenę obniżoną w związku z zastosowaną 90% bonifikatą.

Sąd uwzględnił żądanie powoda i w dniu 29 lutego 2016 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana wniosła od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, zaskarżając go w całości – wnosząc o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. zasądził od H. K. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 54.163,10 zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od 12 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

II. umorzył postępowanie co do kwoty 13.540,77 zł, w zakresie której powód cofnął pozew;

III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądził od H. K. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 7.606,48 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.896,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych.

Miasto (...) W. i H. K. zawarli w dniu 18 października 2005 r. umowę, w formie aktu notarialnego, na podstawie której H. K. nabyła – jako dotychczasowy najemca, od Miasta (...) W., lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego wynoszącym 92/10.000 części w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o pow. 1.007 m⁽²⁾, w obrębie nr (...), położonej w W.. Wartość wskazanego lokalu ustalona została w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, na dzień zawarcia umowy, na kwotę 71.042 zł. H. K., korzystając z 90% bonifikaty, o której mowa w art. 68a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nabyła lokal płacąc za niego cenę 7.104 zł. W § 8 aktu notarialnego H. K. została pouczona o konsekwencji ewentualnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od momentu jej nabycia, którą jest obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji. Obowiązek nie dotyczył sytuacji zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej. Po nabyciu przedmiotowego lokalu H. K. zaciągnęła kredyt indeksowany CFH w celu wykonania remontu lokalu i przystosowania go na potrzeby wynajmu. W tym mieszkaniu zamieszkiwała z konkubentem, w planach mieli przeprowadzkę na wieś. W październiku zmarł jej ojciec, a w grudniu zmarł jej konkubent. Zaprzała spłaty rat kredytu. Pożyczkodawca informował ją o możliwości licytacji mieszkania i konieczności zapłacenia przez nią kosztów egzekucyjnych. H. K. podjęła decyzję, że sprzeda mieszkanie, spłaci swoje zobowiązania, a za pozostałą kwotę pieniędzy zakupi dla siebie mniejszy lokal. Umową z dnia 30 stycznia 2008 r., zawartą w formie aktu notarialnego, H. K. przeniosła prawo własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego w części nieruchomości wspólnej na rzecz K. W. za cenę 150.000 zł. Nabywca był dla niej osobą obcą. Za uzyskaną z tego tytułu kwotę 75.000 zł H. K. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w R.. Pozostałą część kwoty przeznaczyła na spłatę kredytu zaciągniętego na remont lokalu przy ul. (...).

W dniu 29 lipca 2008 r. H. K. zbyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w R. za cenę jego nabycia, podpisała warunkową umowę sprzedaży i przeprowadziła się do J., gdzie wyremontowała dom. W dniu 14 stycznia 2010 r. nabyła nieruchomość, stanowiącą działkę o nr (...) o pow. 1.300 m², zabudowane domem, położone w K., gm. J., za kwotę 30.000 zł. H. K. nadal mieszka we wskazanej nieruchomości. Pracuje w agencji ochrony w P., zarabia około 1.500 zł miesięcznie.

W lutym 2015 r. Urząd Miasta (...) W. – Urząd Dzielnicy (...) wezwał H. K. do zapłaty kwoty 79.748,38 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W. – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Powyższe wezwanie nie zostało podjęte.

Sąd Okręgowy ustalił, że roszczenie powoda opiera się na art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w brzmieniu obowiązującym na datę nabycia lokalu z bonifikatą, zgodnie z którym 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 (art. 68 ust. 2). Przepisu tego nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa (art. 68 ust. 2a).

Sąd Okręgowy wskazał, że gmina nie ma obowiązku pouczenia nabywcy, przy sprzedaży lokalu, o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – tj. o możliwości żądania zwrotu bonifikaty oraz o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec różności stron stosunku cywilnoprawnego, jakim jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów i każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy. Niemniej w akcie notarialnym, obejmującym nabycie przez H. K. mieszkania z bonifikatą, notariusz pouczyła nabywcę o treści tego przepisu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie zaszły wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień 18 października 2005 r. Pozwana zakupiła lokal mieszkalny z bonifikatą w dniu 18 października 2005 r., zaś sprzedała go za cenę wolnorynkową w dniu 30 stycznia 2008 r. Sąd Okręgowy zważył, że wyzbycie się zakupionego ze znaczną ulgą lokalu przed upływem wyznaczonego ustawowo okresu tylko wtedy nie uzasadnia utraty ulgi, kiedy wiąże się jedynie z zastąpieniem zbywanego prawa analogicznym wartościowo i funkcjonalnie. Pomoc udzielona ze środków publicznych, jaką stanowi sprzedaż własności lokalu mieszkalnego znacznie poniżej jego wartości, wymaga wprowadzenia środków wymuszających realizację celu takiego rozwiązania, jakim jest zapewnienie własnych mieszkań także osobom niezamożnym. Art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza ograniczenie możliwości wzbogacenia się nabywcy w drodze sprzedaży na wolnym rynku lokalu zakupionego za ułamek jego wartości.

W ocenie Sądu Okręgowego kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie, kiedy owa wymagalność powstała, czyli kiedy powstał po stronie pozwanej obowiązek zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty. Opierając się na przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy stwierdził, że obowiązek zwrotu powstał po stronie pozwanej z chwilą zbycia prawa do lokalu w okolicznościach opisanych w powyższym przepisie, czyli przed upływem wymienionego okresu. Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma bowiem źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny. Sąd Okręgowy wskazał, że celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że jakkolwiek powód zażądał od pozwanej zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości w lutym 2015 r., to nie można uznać, że pozwana otrzymała to wezwanie. W ocenie Sądu Okręgowego żądanie właściwego organu w rozumieniu art. 68 ust. 2 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwana otrzymała odbierając odpis pozwu, a więc w dniu 11 marca 2016 r. Od tej daty była zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tego względu Sąd Okręgowy uznał za datę początkową odsetek dzień doręczenia odpisu pozwu, tj. 11 marca 2016 r., i od dnia 12 marca 2016 r. zasądził na rzecz powoda odsetki.

Wartość zwaloryzowanej bonifikaty nie była, zdaniem Sądu Okręgowego, kwestionowana przez pozwaną. Uznać zatem należało, że wartość ta została wyliczona w sposób prawidłowy, zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadnione było objęcie waloryzacją okresu od dnia 18 października 2005 r., kiedy to udzielono pozwanej bonifikaty.

Sąd Okręgowy nie zanegował twierdzeń pozwanej, że do wyzbycia się przez nią mieszkania zakupionego z bonifikatą i zakupu innego skłoniły ją okoliczności życiowe. Konieczność zmiany planów życiowych w związku ze śmiercią konkubenta i ojca, zdaniem Sądu Okręgowego, nie uzasadniała jednak wzbogacenia się pozwanej. Pozwana zakupiła mieszkanie z bonifikatą (za 10% jego wartości – tj. za kwotę 7.104 zł), natomiast sprzedała je po cenach rynkowych (za kwotę 150.000zł), co prowadziło do jej wzbogacenia. Fakt osiągnięcia przez pozwaną niskich zarobków również nie stanowił w ocenie Sądu Okręgowego o nadużyciu prawa powoda do domagania się zwrotu bonifikaty w wysokości zwaloryzowanej. Tym samym Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy w punkcie II wyroku umorzył postępowanie na skutek cofnięcia przez powoda w tym zakresie pozwu, co nastąpiło za zgodą pozwanej (art. 203 § 1 k.p.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego cofnięcie pozwu nie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego, nie prowadziło też do obejścia prawa.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach postępowania, o których Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c.

Przedmiotowy wyrok został zaskarżony przez powoda – w części, w zakresie punktu III. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

Wobec powyższego powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu I poprzez zasądzenie odsetek od kwoty 54.163,10 zł od dnia 28 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Jak wynika z uzasadnienia apelacji, powód kwestionował rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie oznaczenia daty początkowej odsetek, wskazując, iż pozwana mogła zapoznać się z treścią wezwania do zapłaty wystosowanego pod jej adresem w lutym 2015 r.

Zgodnie z art. 61 § 1 zd. 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd Apelacyjny uznał za zasadny zarzut powoda, zgodnie z którym pozwana mogła zapoznać się z treścią oświadczenia woli powoda, zawartego w wezwaniu do zapłaty, wystosowanym pod jej adresem w dniu 02 lutego 2015 r.

Z treści przedmiotowego wezwania wynika, iż pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 79.748,38 zł, stanowiącej zwrot bonifikaty za sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. – w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Przesyłka obejmująca przedmiotowe wezwanie została zwrócona do nadawcy – powoda – w dniu 20 lutego 2015 r. Powyższe oznacza, że jeszcze w tej dacie pozwana mogła zapoznać się z treścią oświadczenia woli powoda, zawartego w wezwaniu do zapłaty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, iż w świetle art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli uważa się za złożone drugiej stronie nie tylko w sytuacji, gdy rzeczywiście zapoznała się ona z jego treścią, ale także w sytuacji, gdy strona ta miała realną możliwość zapoznania się z jego treścią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt V CSK 215/11). Wskazany przepis opiera się na tzw. kwalifikowanej teorii doręczenia, odnoszącej się do konieczności ustalenia możliwości zapoznania się przez adresata z oświadczeniem. Nie ma przy tym znaczenia, czy adresat podjął działania w tym kierunku i czy wiedzę dotyczącą treści oświadczenia uzyskał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt I CSK 547/14). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca

2009 r. (sygn. akt IV CSK 53/09) „przesłanki określone w art. 61 § 1 zd. 1 k.c. są spełnione, jeśli oświadczenie woli, skierowane do adresata, będącego przedsiębiorcą, zostanie mu przekazane pocztą na adres siedziby, przez co albo będzie się mógł zapoznać z jego treścią najpóźniej w następnym dniu roboczym, albo, jeśli z jakiejś przyczyny bezpośrednie doręczenie było niemożliwe, w pierwszym dniu roboczym, w którym przesyłka mogła zostać odebrana na podstawie zawiadomienia pocztowego (tzw. awizo)”. Zważywszy na fakt, że wezwanie do zapłaty zostało wysłane na prawidłowy adres pozwanej, pod którym zamieszkuje ona do chwili obecnej, oraz że podjęte zostały próby doręczenia pozwanej przesyłki zawierającej owo wezwanie do zapłaty – co nie było kwestionowane przez pozwaną, Sąd Apelacyjny stwierdził, iż miała ona realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli powoda zawartego w treści wezwania do zapłaty.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny uznał za zasadne żądanie zasądzenia odsetek od dnia 28 lutego 2015 r. Mając na uwadze treść punktu I zaskarżonego wyroku w zakresie roszczenia odsetkowego – gdzie odsetki zostały zasądzone od dnia 12 marca 2016 r. do dnia zapłaty – Sąd Apelacyjny stwierdził, iż konieczna jest zmiana tego rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie odsetek także za okres od dnia 28 lutego 2015 r. do dnia 11 marca 2016 r., a nie, tak jak chciał tego powód, za cały okres od dnia 28 lutego 2015 r. do dnia zapłaty. Zaskarżone rozstrzygnięcie wymagało bowiem jedynie uzupełnienia o odsetki za okres od dnia 28 lutego 2015 r. do dnia 11 marca 2016 r. – odsetki za okres przypadający po tej dacie (tj. od dnia 12 marca 2016 r. do dnia zapłaty) zostały bowiem już zasądzone na rzecz powoda przez Sąd pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 98 § 1 i 3 k.p.c.