

Sygn. akt III C 1371/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. O.

o zapłatę

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417,00 PLN (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 1371/16

UZASADNIENIE

Powód (...) W. w pozwie z 2 marca 2016 roku wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie aby pozwana K. O. zapłaciła powodowi 120.799,73 PLN (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć i 73/100 złotych) tytułem zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. udzielonej przy zbywaniu tego lokalu przez powoda wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2015 roku do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany został 3 czerwca 2016 roku – k. 87.

Od nakazu zapłaty pozwana K. O. złożyła skutecznie sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu – sprzeciw k. 92-97. Przed zamknięciem rozprawy z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa wnosila o rozłożenie zasądzonej należności na niewielkie miesięczne raty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest córką E. L., na rzecz której oraz jej męża K. L. umową zawartą w formie aktu notarialnego z powodem 30 sierpnia 2008 roku ustanowiona została odrębna własność lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., sprzedaży tego lokalu na zasadzie wspólności ustawowej oraz oddania gruntu przypadającego na ten lokal w użytkowanie wieczyste – dowód – umowa k. 8-13. Wartość lokalu numer (...) o powierzchni 28,23 m⁽²⁾ została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego 23 maja 2005 roku na 105.749,00 zł, a powód sprzedał lokal dotychczasowym najemcom E. L. i K. L. z zastosowaniem 90% bonifikaty stanowiącej kwotę 95.174,00 zł za cenę 10.575,00 PLN – dowód - § 3 umowy k. 10. Notariusz pouczyła kupujących o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawie zwrotu kwoty, stanowiącej równowartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu, informując, że w przypadku zbycia

lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zwrot następuje na żądanie właściwego organu i nie dotyczy to zbycia na rzecz osób bliskich dla nabywcy – dowód - § 3.2 umowy k. 10. K. L. i E. L. umową zawartą 25 lutego 2008 roku w formie aktu notarialnego z pozwaną darowali pozwanej, a pozwana darowiznę przyjęła lokal mieszkalny numer (...) stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni 28,23 m⁽²⁾, położony w W. przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością – dowód – umowa k. 14-17, sprostowanie aktu k. 18-21. Pozwana umową zawartą w formie aktu notarialnego 21 sierpnia 2008 roku sprzedała P. B. wolny od wszelkich obciążeń lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością za cenę w kwocie 300.000,00 zł – dowód – umowa k. 22-27. Pozwana i jej mąż R. O. zawarli 22 września 2008 roku w formie aktu notarialnego umowę kupna lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w L. przy ul. (...), o powierzchni 56,80 m⁽²⁾ wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem 130/10000 części we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajduje się budynek za cenę 260.000,00 zł – dowód – umowa k. 44-51. Pozostałą kwotę 40.000,00 zł po sprzedaży lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. pozwana i jej mąż przeznaczili na remont nabytego na potrzeby rodziny lokalu – dowód – zeznania pozwanej k. 189. Pozwana otrzymała 5 stycznia 2015 roku wezwanie do zwrotu 120.799,73 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przez powoda przy sprzedaży 30 sierpnia 2005 roku lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W. – dowód – wezwanie k. 39, potwierdzenie odbioru k. 41. Pozwana wносиła o umorzenie należności we wniosku z 27 stycznia 2015 roku, na co powód nie wyraził zgody podnosząc, że pozwana nie spełnia warunków określonych w uchwale Rady (...) W. z 9 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej – okoliczności bezsporne. Pozwana ma dwoje dzieci: M. O. urodzonego (...) w W. i F. O. urodzonego (...) w W. – dowód – odpisy aktów urodzenia k. 103, 104. Pozwana oczekuje trzeciego dziecka, przewidywany termin porodu 18 czerwca 2017 roku – dowód – karta ciąży k. 143-148. Mąż pozwanej jest zatrudniony na stanowisku montera w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze średnim wynagrodzeniem netto miesięcznie za okres od 1 listopada 2016 roku do 31 stycznia 2017 roku w kwocie 4.270,81 zł, wynagrodzenie w granicach 4.000,00 zł miesięcznie netto miesięcznie mąż pozwanej otrzymywał w 2016 roku – dowód – zaświadczenie k. 155, PIT 37 k. 165-168. Pozwana jest z zawodu fryzjerem, nie pracuje w zawodzie, jest zatrudniona na stanowisku pakowaczki na czas określony od 15 maja 2015 roku do 31 maja 2018 roku w (...) spółce z o.o., spółce komandytowej z miesięcznym wynagrodzeniem brutto 1.750,00 zł, w 2016 roku pozwana otrzymała miesięcznie netto około 1.300,00 zł miesięcznie – dowód – zaświadczenie o zatrudnieniu i wynagrodzeniu k. 100, PIT 37 k. 165-168. Pozwana choruje przewlekłe na niedoczynność tarczycy, zespół (...) – dowód – dokumentacja lekarska k. 169-175.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o wskazany wyżej materiał dowodowy, także w oparciu o dowody z dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez strony. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanej, których wiarygodność nie budziła wątpliwości.

Sąd oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. O. i P. C. na okoliczność nabycia lokalu w L. i stanu tego lokalu, gdyż okoliczności te wynikały wprost z dokumentów urzędowych – umów kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych i nie były kwestionowane przez powoda.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powód powołuje się na przepis art. 68 ust. 2b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (ostatni tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147) jako materialnoprawną podstawę roszczenia przeciwko pozwanej i podkreśla, że zbycie lokalu numer (...) przy ul. (...) przez pozwaną rodzi zobowiązanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nawet wówczas, gdy „pierwotne” nabycie lokalu miało miejsce przed wejściem w życie przepisu art. 68 ust. 2b ustawy.

Sąd Okręgowy nie zgadza się z takim stanowiskiem powoda, nie akceptuje także przywoływanych poglądów orzecznictwa, w tym z uchwały Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2013 roku, sygn. akt III CZP 30/13. Należy podkreślić, że ten pogląd Sądu Najwyższego nie był od wejścia w życie przepisu art. 68 ust. 2b ustawy jednoznaczny, a stanowisko orzecznictwa od 2008 roku nie było tak stanowcze. Sąd zgadza się z krytykami stanowiska Sądu Najwyższego, że nie jest ono przekonujące (co do obowiązku obciążającego nabywcę na podstawie art. 68 ust. 2b zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji), gdyż roszczenie gminy jest w istocie żądaniem zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy. Także z tym, że uzasadnienie uchwały, wywołuje wrażenie, iż mimo wnikliwej analizy samego zdarzenia prawnego na gruncie rozpatrywanej regulacji, o samej treści konkluzji rozważań Sądu Najwyższego zaważył bardziej sam cel regulacji, a więc zabezpieczenie interesu majątkowego gmin, który doznał swoistego uszczerbku na skutek obowiązywania art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dotychczasowym brzmieniu, niż samo bezpieczeństwo obrotu. Ten interes majątkowy gminy nie doznał uszczerbku, w sytuacji zużycia bonifikaty na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemców i osób bliskich najemcom. Pomoc publiczna została wykorzystana zgodnie z celem na jaki została udzielona. Przepis art. 68 ust. 2 ustawy ma bowiem zastosowanie wobec osoby bliskiej najemcy „odpowiednio”. Bonifikata została udzielona przez powoda najemcom lokalu w celu jego zakupu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny. W tym znaczeniu do pozwanej, która ze swoją rodziną mieszkała w darowanym jej przez pierwotnych nabywców lokalu, a którym udzielona została bonifikata przed nowelizacją z 24 sierpnia 2007 roku, powinien mieć zastosowanie art. 68 ust. 2a ustawy. Tak więc Sąd nie podziela poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z 27 czerwca 2013 roku, sygn. akt III CZP 30/13, zgodnie, z którym „obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 roku”.

Nawet gdyby nie zgodzić się z takim stanowiskiem Sądu, to należy zgodzić się z pozwaną, że powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych. Odmowa jej udzielenia osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. Klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy. Oznacza to, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Takie szczególne okoliczności zachodzą w sprawie:

1. Niewątpliwie fakt licznych zmian art. 68 ustawy o gosp.nier. w części regulującej przesłanki zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości, stwarzał problemy dla obywateli, którzy zmian nie śledzili i nie byli o treści zmian prawa informowani. Sąd nie podważa stosowania paremii *ignorantia iuris nocet* lub *ignorantia legis non excusat*. Jednak jest powszechnie wiadomym, że orzecznictwo sądowe dotyczące art. 68 ust. 2, 2a i 2b nie było jednolite. Jak zatem wymagać od przeciętnego uczestnika obrotu, który nie jest informowany, czy to przez notariusza, czy osoby zależne od powoda wiedzy o zmianach prawa i o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 30 sierpnia 2005 roku notariusz poinformowała nabywców o treści art. 68 ustawy o gosp.nier. Przy zawarciu umowy darowizny 25 lutego 2008 roku, ani przy zawarciu umowy sprzedaży z 21 sierpnia 2008 roku pozwaną nikt nie informował o treści art. 68 ust. 2b ustawy. Tej okoliczności powód nie brał pod uwagę, a jest ona znacząca. Pozwana jest przeciętnym uczestnikiem obrotu prawnego, bez rzetelnej

informacji nie jest w stanie zapoznać się z przepisami zamieszczanymi w Dzienniku Ustaw. Jest to podstawa do przyjęcia, że uchybienia w informowaniu pozwanej o treści obowiązujących przepisów, znane powodowi z treści umów powinny powodować oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c..

2. Pozwana obróciła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, na zakup którego powód udzielił najemcom bonifikaty na cel określony w przepisie art. 68 ust. 2a pkt 5a ustawy o gosp.nier. Pozwana nie mogłaby bez pomocy publicznej inaczej zaspokoić potrzeb swojej rodziny. Powódka twierdzi, że pozwana nie zasługuje na pomoc publiczną, gdyż w jej rodzinie dochód przekracza 6.000,00 zł miesięcznie. Z rzeczywistego dochodu netto 5.700,00 zł miesięcznie pozwana utrzymuje obecnie 4 osobową rodzinę, a łącznie ze świadczeniem 500+ z kwoty 6.200,00 zł, co na osobę daje 1.550,00 zł netto miesięcznie. Jeśli jest to kwota przekraczająca dopuszczalną do udzielenia pomocy publicznej to na pewno nieznacznie, a od połowy czerwca 2017 roku w rodzinie pozwanej będzie 5 osób i łącznie ze świadczeniem 500+ na dwoje dzieci na osobę będzie przypadało 1.340,00 zł miesięcznie netto. Z takiego dochodu netto trudno jest o kredyt komercyjny dla zaspokojenia żądania powoda. Należy brać także pod uwagę szczególną sytuację pozwanej, która wkrótce mając troje dzieci i przewlekłą chorobę tarczycy będzie miała ograniczone możliwości podjęcia zatrudnienia, zwłaszcza że dotychczas zawarta umowa kończy się 31 maja 2018 roku.

3. Pozwana nie powinna ponosić konsekwencji bezczynności wierzyciela. Powód wystąpił o zwrot bonifikaty po ponad 6 latach od daty sprzedaży lokalu numer (...) przy ul. (...) przez pozwaną. Pozwana w tym czasie nie mając wiedzy o konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty podjęła decyzję o powiększeniu rodziny o trzecie dziecko, co przy przewlekłej chorobie pozwanej musiało wiązać się z wieloma trudnościami. Zdaniem Sądu nie należy premiować opieszałości urzędniczej kosztem życia i zdrowia obywateli.

W tych okolicznościach powództwo winno być oddalone ze względu na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Pozwana wygrała proces, a więc na jej rzecz należało zasądzić opłatę za czynności reprezentującego ją adwokata według stawki określonej w § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.