

Sygnatura akt III C 471/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 14 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia (del.) Bartosz Grajek

Protokolant: Ewelina Kostka

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 r. w Warszawie

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

przeciwko D. B. i M. B.

o zapłatę

1. zasądza od D. B. i M. B. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 32658,95 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. nie obciąża powoda kosztami procesu.

Sygn. akt III C 471/20

UZASADNIENIE

(...) W. wniosło pozew przeciwko D. B. i M. B. o zapłatę 258 743 złotych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani zawarli w dniu 20 listopada 2009 roku z (...) W. umowę sprzedaży lokalu nr (...) przy ulicy (...), przy której udzielono im 90% bonifikaty w łącznej wysokości 253 499, 83 złotych. Lokal ten pozwani następnie zbyli 20 lipca 2010 roku za kwotę 320000 zł, zgodnie zaś z ustawą o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia byli zobowiązani do spożytkowania uzyskanej w ten sposób kwoty na zakup innego lokalu mieszkalnego na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, czego nie uczynili. W związku z tym powód domaga się zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o jego oddalenie z uwagi na fakt, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przez nich w całości przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe, tzn. zakup dwóch kolejnych lokali mieszkalnych – przy ul. (...) oraz ul. (...). Opóźnienie w zakupie tych lokali miało zaś nastąpić z przyczyn niezależnych od nich t.j. tym, iż sprzedającym była osoba mieszkająca na stałe za granicą – w Kanadzie, która nie dysponowała stosownym pełnomocnictwem od drugiego współwłaściciela, oraz opóźnieniami w organizacji przetargu na drugi z lokali. Strona pozwana miała podjąć decyzje sprzedaży mieszkania przy ul. (...) z uwagi na ciężki stan zdrowia pozwanego, który miał trudności z wchodzeniem po schodach na 5 piętro.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20 listopada 2009 r. pomiędzy (...) W. a D. i M. małżonkami B. została zawarta umowa sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Cena lokalu wynosiła 279 532 zł a cena ułamkowej części gruntu została wyceniona na kwotę 14 207 zł. Powyższa cena nabycia lokalu uległa pomniejszeniu o 90% z tytułu bonifikaty i wyniosła 27953,20 zł. W umowie

zawarto pouczenie o tym, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 5 lat, licząc od daty nabycia, nabywca będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Chyba że środki te zostaną w przeciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (akt notarialny Repertorium A nr (...) – k.17, odpis z KW (...) – k. 6).

W chwili zbycia lokalu D. B. i M. B. zamieszkiwali w nim wraz z małoletnią córką (zeznania pozwanych k. 159).

D. B. i M. B. zbyli powyższy lokal w dniu 20 lipca 2010 roku za kwotę 320 000 zł. (akt notarialny Repertorium A nr 1380/2010 – k.21, umowa sprzedaży – k. 21 verte).

Po zbyciu lokalu małżonkowie przeprowadzili się do mieszkania matki M. B., aby móc się nią opiekować. Ich zamiarem było wtedy zakupienie lokalu w okolicy aby móc dalej opiekować się matką M. B. (zeznania pozwanych k. 159).

W lutym 2011 roku D. B. i M. B. przystąpili do przetargu na zakup mieszkania przy ulicy (...), wpłacając wadium w dniu 22 lutego 2011 roku, jednakże ich oferta nie została przyjęta (potwierdzenie przelewu k. 125, zeznania pozwanych k. 159).

D. B. i M. B. w dniu 28 września 2011 roku, w ramach przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) zakupili mieszkanie przy ulicy (...), za kwotę 221 500 zł. Przetarg ten został ogłoszony w dniu 11 sierpnia 2011 roku, a termin składania ofert w ramach tego przetargu został określony na 31 sierpnia 2011 roku. Cena zakupu tego lokalu została zapłacona ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) (akt notarialny repertorium A nr (...) – k.40, ogłoszenie k. 126).

Z kolei aktem notarialnym z dnia 9 sierpnia 2011 roku D. B. i M. B. zakupili od E. C. i W. C. lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...), za kwotę 185000 zł. W tym przypadku w dniu 25 lipca 2011 roku zawarto umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z określeniem terminu zawarcia umowy ostatecznej w dniu 31 grudnia 2011 roku. Zakup tego mieszkania został sfinansowany kredytem udzielonym przez (...) Bank (...) SA w W. (akt notarialny k. 51, umowa przedwstępna sprzedaży – k. 136, umowa kredytowa - k. 152, zeznania pozwanych k. 159).

M. B. od 2007 choruje na chorobę nowotworową oraz Chorobę Leśniowskiego-Crohna, ma usuniętą nerkę. W okresie po sprzedaży lokalu przy ulicy (...) stwierdzono u niego zapalenie błony śluzowej żołądka i dwunastnicy, przechodził też wtedy chemioterapię i liczne badania. Towarzyszyły temu biegunki, z 3-4 luźnymi stolcami w ciągu dnia. Wszystko to miało negatywny wpływ na sprawność podejmowanych przez niego w tamtym okresie czynności. Jego stan zdrowia jak i podejmowane działania lecznicze ograniczały jego dyspozycyjność jak i dyspozycyjność jego małżonki i ograniczały ich w poszukiwaniu nowego mieszkania oraz załatwianiu związanych z tym formalności. Dodatkową trudność stanowiło tutaj to, że matka M. B. chorowała na chorobę afektywną dwubiegunową, konieczność sprawowania opieki nad nią również ograniczała dyspozycyjność M. i D. B. (karty informacyjne– k. 127-135, 154-158, przesłuchanie stron– k.159)

M. B. i D. B. mieszkanie przy ulicy (...) zakupili z zamiarem zamieszkania w nim, z kolei w mieszkaniu przy ulicy (...) miała zamieszkać matka M. B.. Ostatecznie małżonkowie pozostali w mieszkaniu przy ulicy (...). Nie chcieli stracić prawa do tego mieszkania po tym jak wykonali jego remont i w konsekwencji wykupili udziały rodzeństwa M. B. w tym lokalu. Matka M. B. zamieszkała w lokalu przy ulicy (...), zaś w lokalu przy ulicy (...), po przeprowadzeniu remontu, zamieszkała pełnoletnia już córka M. i D. B. (zeznania stron k. 159).

(...) W. pismem z dnia 7 marca 2018 roku skierowało do D. B. i M. B. wezwanie do zapłaty t.j. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 258742,37 zł, ze względu na to, że w/w zbyli lokal przy (...) przed upływem 5 lat od jego nabycia, a nie zakupili innego lokalu mieszkalnego w ustawowym okresie 12 miesięcy od daty zbycia lokalu. W odpowiedzi na powyższe małżonkowie B. pismem z dnia 12 lipca 2019 roku zwrócili się o umorzenie należności, wyjaśniając przyczyny opóźnień w zakupie lokali przy ulicy (...). Zaznaczyli też, że nie uznają kwoty wskazanej w wezwaniu do zapłaty (wezwanie k. 61, pismo k. 68)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości ani nie była kwestionowana przez strony. Ponadto sąd posiłkował się zeznaniami pozwanych. W przekonaniu Sądu pomimo tego, że zeznania te należało oceniać bardzo ostrożnie, ze względu na fakt, że pozwani mają oczywisty interes w przedstawieniu korzystnej dla siebie wersji zdarzeń, należało uznać za wiarygodne w pełni. Przede wszystkim wskazać tutaj należy na to, że M. B. i D. B. w swoich zeznaniach popełniali proste błędy, które świadczą o tym, że w żaden sposób nie przygotowali się do składania zeznań, nie uzgodnili ich ze sobą choć mieli taką możliwość. Wystarczy tu zwrócić uwagę choćby na to, że zeznali odmiennie w kwestii tego na który z lokali pozyskali kredyt, M. B. twierdził, że na lokal przy Cyrklowej, podczas gdy jego małżonka zeznała że na lokal przy ul. (...), co znajduje swoje potwierdzenie w treści złożonej do akt sprawy umowy kredytowej. Zresztą cały przebieg przesłuchania M. B., który był słuchany jako pierwszy, t.j. fakt że w fazie swobodnej wypowiedzi w zasadzie nie za bardzo miał pojęcie co powinien powiedzieć, co jest istotne z punktu widzenia sprawy i obrony jego interesów, ponownie świadczy o tym, że małżonkowie w żaden sposób nie przygotowali się do zeznań, zeznawali spontanicznie i zeznali prawdę.

Sąd pominął zaś wnioski pozwanych o przesłuchanie świadków E. C. oraz notariusza E. B. jako nieistotne dla rozstrzygnięcia ze względu na fakt, że zakup mieszkania przy ulicy (...) nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem nie był związany z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych powodów ani ich córki, a ponadto nie został zakupiony ze środków uzyskanych po sprzedaży mieszkania przy (...). Ponadto wniosek o przeprowadzenie tych dowodów był spóźniony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zgodnie z którym 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. Zgodnie ustępem 2a, przepisu tego nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b, zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Tym samym dla zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty konieczne jest spełnienie trzech przesłanek, po pierwsze inny lokal mieszkalny należy zakupić w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu, który zakupiono z bonifikatą, po drugie lokal ten musi zostać nabyty ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą i po trzecie musi on służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, które uzyskały bonifikatę. W w/w przepisie nie wskazano wprawdzie, że chodzi tutaj o nabycie innego lokalu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, jednakże w przekonaniu Sądu nie powinno to budzić wątpliwości, skoro bowiem udzielona bonifikata ma charakter pomocy publicznej udzielonej przez gminie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, to i tym samym zwolnienie z obowiązku jej zwrotu może nastąpić wyłącznie w przypadku przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania, na które udzielono bonifikaty, na ten sam cel t.j. na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osoby, której udzielono bonifikaty.

W niniejszej sprawie bezsporny był zarówno fakt, że pozwani zbyli lokal przy ulicy (...), na który uzyskali bonifikatę jak i że w terminie roku od zbycia tego lokalu nie nabyli innego mieszkania. Lokal przy ulicy (...) nabyli bowiem 2 miesiące i 8 dni po tym terminie, a lokal przy (...) 20 dni po terminie. Przy tym jeśli chodzi o lokal przy ulicy (...) dodatkowo wskazać należy, że nie zostały spełnione żadne przesłanki aby jego zakup uznać za podstawę do zwolnienia pozwanych z obowiązku zwrotu bonifikaty w myśl wyżej cytowanego ust. 2a art. 68 u.g.n. Bezspornym było po pierwsze, że pozwani nie dokonali zakupu tego lokalu ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) lecz z kredytu,

jak i że lokal ten nigdy nie służył im do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, bowiem zamieszkała w nim matka M. B.. Brak jest więc jakichkolwiek podstaw aby zakup tego mieszkania zwalniał pozwanych ze zwrotu bonifikaty w jakiegokolwiek części.

Z kolei w odniesieniu do mieszkania przy ulicy (...), nie może budzić wątpliwości, że zostało ono zakupione ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ulicy (...). Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, że spełniona została także przesłanka przeznaczenia tego lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które uzyskały bonifikatę. Jakkolwiek bowiem pozwani nigdy nie zamieszkali w lokalu przy Cyrklowej, tak zamieszkała tam ich córka, która wcześniej, w dacie uzyskania bonifikaty, zamieszkiwała wraz z rodzicami przy ulicy (...). Należała ona zatem do kręgu osób najbliższych pozwanym i również jej potrzeby zostały zaspokojone poprzez udzielenie bonifikaty, a w konsekwencji zaspokojenie jej potrzeb poprzez umożliwienie jej zamieszkania w lokalu przy Cyrklowej, spełniało omawianą przesłankę.

Problematyczna pozostawała tutaj jednak ostatnia przesłanka zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty t.j. fakt, że pozwani bezspornie nie zachowali w/w terminu na zakup innego mieszkania. Tu wskazać jednak należy, że według dominującej linii orzeczniczej dochodzenie przez stronę powodową zwrotu bonifikaty należy ocenić przez pryzmat zasad współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 lipca 2019 r. (sygn. akt I NSNc 9/19), wydanym w podobnej sprawie, w praktyce obrotu prawnego częstokroć występują sytuacje, w których nawet najbardziej skrupulatne wykonanie określonego prawa podmiotowego prowadzić może do powstania rażącej niesprawiedliwości (*summum ius summa iniuria*). Wówczas tak rozumiana sprawiedliwość formalna, ustąpić powinna sprawiedliwości materialnej. Temu właśnie służy przewidziana w art. 5 k.c. instytucja uznania wykonania prawa podmiotowego za nadużycie. Uwzględnienie art. 2 Konstytucji RP, statuującego zasadę demokratycznego państwa prawnego, nakazuje zaś przyjąć, iż odwołanie się do zasad współżycia społecznego to nic innego jak odwołanie się do ogólnej idei słuszności oraz powszechnie uznawanych wartości determinujących zasady etycznego i uczciwego postępowania. Z kolei w wyroku z dnia 11 lutego 2015 r. (sygn. I CSK 623/14) Sąd Najwyższy nakazał w takim przypadku dokonanie oceny dochodzonego roszczenia o zwrot bonifikaty pod kątem jego zgodności z zasadami współżycia społecznego i rozpatrzenia całokształtu okoliczności faktycznych występujących w danej sprawie. Takie stanowisko potwierdza możliwość odstąpienia przez właściwy organ od żądania dopłaty (zwrotu udzielonej bonifikaty) w innych wypadkach, niż przewidziane w ustawie ustanowione wprost art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przekonaniu Sądu przekładając powyższe rozważania na niniejszą sprawę należy stwierdzić, że zobowiązanie pozwanych do zwrotu bonifikaty w zakresie w jakim przeznaczili ją na zakup lokalu przy ulicy (...), tylko z tego powodu, że miało to miejsce po ustawowym terminie, przy jego nieznacznym przekroczeniu, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i rażąco niesprawiedliwe. Jak już wyżej wskazano nie ulega wątpliwości, że pozwani ostatecznie zrealizowali cel udzielonej im bonifikaty w tej części. Z kolei przekroczenie terminu nie było znaczne i było w przekonaniu Sądu usprawiedliwione okolicznościami. Nie wynikało ono ze złej woli pozwanych i ich zaniechań, a było usprawiedliwione stanem zdrowia pozwanego, koniecznością sprawowania przez pozwanych opieki nad matką pozwanego jak i faktem, że przegrali pierwszy przetarg, do którego przystąpili. Przy tym pozwani dali wyraz swojej determinacji w spełnieniu ustawowych warunków zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty usiłując w tym samym czasie nabyć dwa różne lokale mieszkalne po tym jak okazało się, że przegrali pierwszy z przetargów. Wszystkie te okoliczności przesądzają w ocenie Sądu za zastosowaniem w tym przypadku przepisu art. 5 k.c. i oddaleniem powództwa w tym zakresie.

W świetle powyższego powództwo podlegało uwzględnieniu wyłącznie co do tej części udzielonej bonifikaty, która nie została spożytkowana na zakup lokalu przy ulicy (...) t.j. co do kwoty 31949,83 zł (udzielona bonifikata 253449,83 zł – cena zakupu mieszkania 221500 zł). Kwotę tę należało zaś zwaloryzować o wskaźniki wskazane przez powoda w wyliczeniu na karcie 67 akt, którego strona pozwana nie kwestionowała i ostatecznie zasądzić na rzecz powoda kwotę 32658,95 zł.

Przy tym wskazać tu też należy, że w dniu nabycia nowego lokalu nie obowiązywał jeszcze ust. 2d przepisu art. 68 u.g.n., który stanowi, że jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 2, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji. Przepis ten wszedł w życie w 2015 roku, jednakże w przekonaniu Sądu stanowiło to jedynie uregulowanie prawidłowej praktyki wykształconej w tej kwestii, która jeszcze przed tą datą kazała przyjmować, że obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy wyłącznie tej jej części, która nie została wykorzystana na zakup innego lokalu mieszkalnego. Takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2011 r. (III CZP 87/11), w której wyraził pogląd, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 i ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Na uwzględnienie nie zasługiwał zaś tutaj zarzut uznania roszczenia przez pozwanych co mieli uczynić pismem z 12 lipca 2019 roku, którym zwrócili się do powoda o umorzenie zobowiązania. Pozwani chcieli tutaj aby powód skorzystał z możliwości jaką daje przepis art. 68 ust. 2c u.g.n., a więc odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty za zgodą właściwego organu. Pismo to nie stanowiło zaś uznania długu, choćby z tego powodu, że pozwani wyraźnie zaznaczyli, że co do zasady nie uznają roszczenia.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c. Jakkolwiek bowiem pozwani wygrali proces w 88% i w takim zakresie powód winien im co do zasady zwrócić koszty procesu, tak w ocenie Sądu zachodziła tutaj szczególna okoliczność uzasadniająca odstąpienie od obciążenia go tymi kosztami procesu. Biorąc bowiem pod uwagę fakt, że co do zasady, w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami roszczenie powoda było uzasadnione, a jego oddalenie nastąpiło dopiero po przeprowadzeniu pełnego postępowania dowodowego, dopiero które ujawniło inne okoliczności przemawiające za oddaleniem powództwa, nie sposób było uznać aby obciążenie kosztami procesu powoda, który w dacie wniesienia pozwu mógł pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu co do słuszności swoich racji, było zgodne z zasadami współzycia społecznego.

(...)