

Sygn. akt I C 246/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Hanna Płonka

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2022 r. w Świdnicy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko S. S.

o zapłatę 258 513,03 zł

I. oddała powództwo;

II. ustala koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu na kwotę 7 200 zł (plus VAT) i nakazuje uiścić tę kwotę na rzecz adwokata K. J. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy.

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina W., wniosła o zasądzenie od pozwanej S. S., kwoty 258 513,03 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty z wysokości 89,70% uzyskanej z tytułu nabycia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Pozwana, działająca przez pełnomocnika przyznanego w postępowaniu przez Sąd z urzędu, wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc iż nie doszło do naruszenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, które zobowiązywałyby pozwaną do zwrotu bonifikaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

24 kwietnia 2014 r. pozwana nabyła od strony powodowej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Cena sprzedaży wyniosła 285 000 zł, jednak pozwana uzyskała od strony powodowej bonifikatę w wysokości 89,70 % to jest w kwocie 255 645,00 zł. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 29 855,00 zł.

Dowód:

- akt notarialny rep. A nr (...) – k.

- protokół rokowań z 11 kwietnia 2014 r. – k.

8 września 2014 r. pozwana dokonała zamiany wyżej wskazanego lokalu na lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Do zamiany lokali doszło po namowie ze strony M. J., który zobowiązał się do spłaty zadłużenia z tytułu zalegającego czynszu w mieszkaniu przy ul. (...). Do wydania lokalu przy ul. (...) na rzecz pozwanej nigdy nie doszło, a w wyniku dalszego postępowania ze strony M. J. doszło do „rzekomej” sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) na rzecz Ł. S. za kwotę 250 000,00 zł. Pozwana nigdy nie otrzymała żadnych pieniędzy z tego tytułu. Została ona oszukana przez M. J., który ostatecznie wywiózł ją wraz z rodziną do G., do mieszkania wielkości 34 m² o bardzo niskim standardzie.

Dowód:

- zeznania świadka – A. R. – k.66
- zeznania pozwanej – k. 52
- akt notarialny rep A. nr (...)
- akt notarialny rep. A nr (...)

Pozwana ma w chwili obecnej (...) lat. W mieszkaniu w G. zmarła jej córka, jak twierdzi pozwana ze względu na tragiczne warunki mieszkaniowe. S. S. pozostaje pod opieką wnuka. Była leczona psychiatrycznie w (...) Centrum (...). W trakcie leczenia stwierdzono u niej halucynozę organiczną. Towarzyszyły jej omamy słuchowe i znaczna dezorientacja.

Pozwana mimo dwukrotnych wezwań nie stawiała się do powołanego w niniejszej sprawie biegłego sądowego, celem przeprowadzenia badań przed wydaniem opinii, co uniemożliwiło biegłemu jej wykonanie. S. S. cierpi również na znaczny niedosłuch co bardzo utrudnia z nią kontakt.

Dowód:

- dokumentacja medyczna – k. 145-170

W Prokuraturze Rejonowej dla(...) toczy się postępowanie przeciwko M. J., któremu postawiono szereg zarzutów. m.in. o to, że w okresie od 24 kwietnia 2014 r. do 11 grudnia 2014 r. we W. i w L., pośrednicząc w sprzedaży nieruchomości i działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził S. S. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie nie mniejszej niż 280 000 zł w ten sposób, że doprowadził w dniu 8 września 2014 r. do zawarcia między S. S. a M. B. umowy zamiany, akt notarialny repertorium A nr(...) zawarty przed notariuszem W. G., na skutek której S. S. otrzymała lokal we W. przy ul. (...), zaś M. B. otrzymał lokal przy ul. (...), a następnie w dniu 11 grudnia 2014 r. w L. nakłonił S. S. do sprzedaży lokalu przy ul. (...) w drodze aktu notarialnego rep. A nr (...) zawartego przed notariuszem M. K. przy czym wprowadził S. S. w błąd, że otrzyma cenę sprzedaży lub inne mieszkanie w związku z zawartymi transakcjami – to jest o czyn z art. 286 §1 k.k. w zw. z art. 294§ 1 k.k.

Sprawa w Prokuraturze była przez długi czas zawieszona ze względu na brak możliwości zatrzymania podejrzanego i ustalenia miejsca pobytu świadka – M. B..

Dowód:

- postanowienie o postawieniu zarzutów – k. 176 in.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na oddalenie w całości.

Mając na uwadze treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.) 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. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;

3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;

4) zamiany lokalu mieszkalnego na:

a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo

b) nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;

5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie:

a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo

b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie pierwotna umowa, zawarta między pozwaną a M. B. była umową zamiany, nie pozwala więc ona na żądanie zwrotu bonifikaty przez Gminę, zgonie z wyżej cytowanym przepisem.

Odnosnie kolejnego aktu notarialnego, na mocy którego doszło do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości należy mieć na uwadze, iż pozwana nie uzyskała z tego tytułu żadnej korzyści majątkowej. Jak wynika jednoznacznie z akt prokuratury, sprzedaż ta była dokonana w wyniku oszustwa M. J. a pozwana nie otrzymała z tego tytułu żadnych pieniędzy. Prokuratura ustaliła, iż została ona pokrzywdzona na kwotę 280 000 zł. Nie istnieją więc według Sądu przesłanki do żądania zwrotu bonifikaty przez stronę powodową.

Nadto w niniejszej sprawie w ocenie Sądu, pozwana nie miała świadomości czynności prawnych jakie podejmowała. Jest to osobą w podeszłym wieku, ze znacznym niedosłuchem, leczoną psychiatrycznie ze względu na podjęcie próby samobójczej i omamy słuchowe. Mając to na uwadze należało by uznać iż czynności podjęte przez S. S. były bezwzględnie nieważne, ze względu na podpisanie umów w stanie bezwzględnie wyłączającym świadome powzięcie decyzji – art. 82 k.c. Jednak ze względu na brak możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego w postaci wydania opinii przez biegłego psychiatrę (dwukrotne nie stawienie się pozwanej na badania), Sąd oparła swoje rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie na zasadach współżycia społecznego(art. 5 k.c.) Mając na uwadze stan zdrowia pozwanej, jej podeszły wiek (...) jej sytuację rodzinną – utrata córki, jej obecne warunki mieszkaniowe oraz fakt, że została ona niewątpliwie oszukana przez M. J., co wynika jednoznacznie z zebranego w sprawie materiału dowodowego (zeznania świadka, pozwanej, dokumentacja prokuratury) Sąd uznał, iż dochodzenie od Gminy W. zwrotu bonifikaty od pozwanej w niniejszym procesie nie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego i na tej podstawie powództwo oddalił. Przyznając jednocześnie koszty nieopłaconej pomocy prawnej adwokatowi przyznanemu pozwanej z urzędu na mocy § 8 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. 1714 z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.