

Sygn. akt I C 1010/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 20 lutego 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Agnieszka Ostrowska-Gołębek**

Protokolant Ewelina Grudzień

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2013r. w Oleśnicy sprawy

Przy udziale stron:

powód **Gmina W.**

pozwany **K. K. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej **K. K. (1)** na rzecz strony powodowej **Gminy W.** kwotę **10.984,20 (dziesięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery 20/100) złotych** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18.09.2012r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do kwoty 14.015,80zł;

III. dalej idące powództwo oddala;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

Z./

1. kal. 21 dni.

20.02.2013r.

Sygn. akt I C 1010/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła pozew, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej K. K. (1) kwoty 25.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2009r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powodowa podniosła, iż pozwana oraz jej małżonek C. K., jako najemcy w dniu 24 maja 2007r. nabyli na własność od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) we W. za cenę 32.400 złotych po uwzględnieniu 90% bonifikaty liczonej od ceny sprzedaży 320.000,00 złotych. Z treści §5 powołanej umowy wynikała konieczność zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na żądanie Gminy, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego prze upływem 5 lat od daty nabycia, dokona zbycia lokalu lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne, przy czym nie dotyczy to zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Mąż pozwanej C. K. zmarł 20 grudnia 2007r., a wyniku przeprowadzonego postępowania spadkowego pozwana stała się jedyną właścicielką przedmiotowego mieszkania. Dnia 22 grudnia 2008r. pozwana zbyła przedmiotowy lokal na

rzecz spółki (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. za kwotę 923.000 złotych. W tej samej dacie pozwana zwróciła się do prezydenta W. o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Zarządzeniem nr (...) z dnia 26 stycznia Prezydent W. postanowił wystąpić z żądaniem zwrotu przedmiotowej bonifikaty. W oparciu o powyższe pismem z dnia 13 lutego 2009r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 288.000 złotych tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy sprzedaży przez Gminę przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana nie uregulowała powyższej należności. Pismem z dnia 24 listopada 2011r. powódka poinformowała pozwaną, iż toczy się postępowanie wyjaśniające dotyczące wniosku pozwanej o umorzenie wierzytelności z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W piśmie powódka poinformowała pozwaną o konieczności złożenia oświadczenia majątkowego oraz dostarczenia kserokopii aktu notarialnego w przypadku kiedy środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu zostały przeznaczone na nabycie lokalu mieszkalnego albo też nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne. Pozwana nie przedłożyła wymaganego oświadczenia, wskazała natomiast, iż po nowelizacji przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami miała prawo sprzedać lokal nabyty z bonifikatą.

Pismem z dnia 14 lutego 2013r. strona powodowa cofnęła pozew co do należności głównej, tj. co do kwoty 14.015,80 złotych oraz co do należności ubocznej, tj. odsetek ustawowych od kwoty 14.015,80 złotych od dnia 13 lutego 2009 r. do dnia zapłaty, natomiast podtrzymała żądanie zasądzenia od pozwanej części należności głównej tj. kwoty 10.984,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 lutego 2009r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 2400 złotych. Nadto strona powodowa wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu w zakresie cofniętego roszczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. K. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż w dniu 22 grudnia 2008r. zbyła przedmiotowy lokal na rzecz spółki (...) Spółka Jawna W. na kwotę 923.000 złotych przed upływem 5 lat od daty jego nabycia od Gminy W., jednakże w ocenie pozwanej z uwagi na zdarzenia zaistniałe po dacie zbycia przez pozwaną lokalu roszczenie strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. W okresie od dnia 22 grudnia 2008r. do dnia 22 grudnia 2009r. pozwana przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży na nabycie nieruchomości przeznaczonej i wykorzystanej na cele mieszkalne. Za otrzymaną cenę w dniu 27 lipca 2009r. nabyła w celach mieszkaniowych zaproponowana przez pośrednika nieruchomości (...) s.c.N. F. M. nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę o numerze (...) położoną w miejscowości R., gmina D., powiat (...) za cenę 870.000,00 złotych. Ponadto pozwana poniosła koszty sporządzenia aktu notarialnego (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowe, takse notarialną, podatek Vat) w łącznej kwocie 19.674,00 złotych, a ponadto wynagrodzenie pośrednika w obrocie nieruchomościami, który pośredniczył w nabyciu nieruchomości położonej w miejscowości (...) (10.614,00 złotych). Łączne koszty poniesione na potrzeby dokonania samej transakcji nabycia nieruchomości wyniosły 900.288,00 złotych. Pozwana podniosła, iż zakupiony przez nią budynek znajdował się w złym stanie technicznym dlatego też pozwana zleciła firmie (...) dokonanie wyceny wartości robót remontowych. Pozwana dodała, iż poniosła wysokie koszty remontu, zakupu materiałów budowlanych, armatury sanitarnej, elementów wykończeniowych. Zdaniem pozwanej wszelkie poczynione w tym zakresie wydatki były dokonane w celach mieszkaniowych i są uzasadnione, gdyż w pierwotnym stanie nieruchomość nie nadawała się do zamieszkania. Łącznie suma koniecznych wydatków poczynionych w celu dostosowania nieruchomości do zamieszkania przez pozwaną wyniosła 940.980,50 złotych. Zdaniem pozwanej wydatkowanie tejże sumy na nabycie nieruchomości oraz jej remont stanowi przesłankę zastosowania art.68 ust.2a pkt 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami zwalniającego pozwaną z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 24 maja 2007r. Rep A nr 2692/2007 małżonkowie K. i C. K. nabyli od Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...) zabudowanego budynkiem wielolokalowym, w którym znajdowała się nieruchomość lokalowa będąca przedmiotem sprzedaży. W dacie sprzedaży pozwana wraz z małżonkiem była najemcą przedmiotowej nieruchomości. Cena sprzedaży przy zastosowaniu 90% bonifikaty

ustalona została ostatecznie na kwotę 32.400,00 złotych, która to należność została uiszczona przez kupujących przed podpisaniem aktu notarialnego. Powyższa umowa przewidywała, iż w sytuacji gdy nabywca zbędzie zakupiony lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat-będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot tejże należności następował na żądanie Gminy, przy czym umowa przewidywała, iż bonifikata nie mogła być przedmiotem żądania przez zbywcę w sytuacji gdy zbycie mieszkania nastąpiło na rzecz osoby bliskiej (§5 aktu notarialnego).

Dowód: akt notarialny Rep A nr 2692/2007 z dnia 24 maja 2007r. k-5-12.

Pismem z dnia 31 lipca 2008r. pozwana zwróciła się do prezydenta Miasta W. z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty podając, iż po śmierci męża, z którym wspólnie nabyła lokal mieszkalny przy ulicy (...), stała się jego jedyną właścicielką i z uwagi na problemy zdrowotne oraz trudności z poruszaniem się (lokal znajduje się na trzeciej kondygnacji) zmuszona jest sprzedać bądź zamienić mieszkanie na inne, do którego będzie miała swobodny dostęp, bez ograniczeń związanych z koniecznością wyjścia do miasta czy też do lekarza. W uzasadnieniu swojego wniosku pozwana powołała się na trudną sytuację majątkową i niemożność uiszczenia ewentualnej bonifikaty na rzecz Gminy W., w sytuacji gdy po sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie obciążona jej zapłatą. W odpowiedzi pismem z dnia 24 listopada 2011r. poinformowano pozwaną, iż jest ona zobligowana do uzupełnienia swojego wniosku poprzez złożenie oświadczenia majątkowego w Wydziale Nabywania i Sprzedaży (...) Urzędu Miejskiego W. i dostarczenia kserokopii aktu notarialnego w przypadku gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 31 lipca 2008r. k-26, pismo z dnia 24 listopada 2011r. k-73.

Aktem notarialnym Rep A nr 21710/2008 z dnia 22 grudnia 2008r. pozwana K. K. (1) sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) we (...) spółce jawnej (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. za cenę 923.000,00 złotych.

Dowód: akt notarialny Rep A nr 21710/2008 z dnia 22 grudnia 2008r. k-51-56.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 26 stycznia 2009r. w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, postanowiono o wystąpieniu z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego od ceny nabycia lokalu- w związku z jego byciem przed upływem 5 lat od daty nabycia.

Dowód: zarządzenie nr (...) k-71.

Pismem z dnia 13 lutego 2009r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 288.000,00 złotych tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy sprzedaży przez Gminę lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w (...) we W. w terminie do dnia 16 marca 2009r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 13 lutego 2009r. k-72.

Aktem notarialnym Rep A nr 2155/2009 z dnia 27 lipca 2009r. pozwana nabyła zabudowaną działkę o numerze (...) położoną w miejscowości R., gmina D. za kwotę 870.000,00 złotych, przy czym środki pieniężne wydatkowane przez pozwaną na w/w nieruchomość pochodziły ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...). W związku z zakupem tejże nieruchomości pozwana poniosła także koszty sporządzenia aktu notarialnego (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowe, taka notarialna , podatek Vat) w łącznej kwocie 19.674,00 złotych, która to suma w całości została pokryta z należności uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (bezsporne).

Dowód: akt notarialny Rep A nr 2155/2009 z dnia 27 lipca 2009r. k-95-98.

Z kwoty 923.000,00 złotych pozwana wydatkowała także sumę 10.614,00 złotych na koszty z wiązane z wynagrodzeniem za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dowód: faktura Vat nr (...) k-100.

Pozwana za pieniądze uzyskane ze sprzedaży rzeczowego lokalu przeprowadziła remont budynku mieszkalnego. Łącznie suma koniecznych wydatków poczynionych przez pozwaną w celu dostosowania nieruchomości do zamieszkania wyniosła 40.692,5 złotych (bezsporne).

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporna jest, iż pozwana K. K. (1) wraz z małżonkiem C. K. nabyła od strony powodowej lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) we W., uzyskując 90% bonifikatę na cenę sprzedaży. Umowa sprzedaży i użytkowania wieczystego zawierała zastrzeżenie o możliwości żądania przez zbywcę lokalu zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat. W dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego (24 maja 2007r.) obowiązywał art.68 ust.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami(Dz.U. Nr 102, poz.651), który wskazywał, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Przepis ten został następnie zmieniony Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz.1218), nadając mu nowe brzmienie, przy czym art.68 lit a i b wszedł w życie z dniem 01 stycznia 2008r. Zatem na dzień sprzedaży przez pozwaną K. K. (1) lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...) (22 grudnia 2008r.) obowiązywały nowe przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami. I tak art.68 cytowanej wyżej Ustawy w ust. 2 stanowi, iż 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 sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art.68 ust.2a pkt 5 cytowanej wyżej Ustawy). Takie też stanowisko wyraził w wyrokach Sąd Najwyższy podając, iż w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą od jednostki samorządu terytorialnego i przeznaczenia ceny na nabycie-po dniu 22 października 2007r.- innego lokalu lub nieruchomości, do oceny obowiązku zwrotu bonifikaty ma zastosowanie art.68 ust.2 pkt 5 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (wyrok SN z dnia 10 lutego 2012r. II CSK 294/11 oraz wyrok SN z dnia 16 marca 2012r. IV CSK 356/11).

W orzecznictwie przedmiotem dyskusji stała się kwestia czy zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty ma zastosowanie także w sytuacji, gdy tylko część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu zostanie przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkalne lub gdy część wydatkowana zostanie na pokrycie ceny zakupu, a część na pokrycie kosztów związanych z zakupem, np. wynagrodzenie notariusza. Obecnie przeważa pogląd, że celem ustawodawcy było ograniczenie możliwości obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych zasadach finansowych , więc przepisu nie można interpretować rozszerzająco i w związku z tym cała kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu nabytego z zastosowaniem bonifikaty w cenie musi zostać przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o funkcjach mieszkalnych. (Komentarz do art.68 Ewa Kucharczyk-Bończak). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2012r. (III CZP 4/12) wyraził pogląd , iż nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojej uchwały wskazał, iż przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w razie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, a nie koszty kredytu bankowego. Podkreśla się , że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z remontem czy wykończeniem lokalu. Ponadto przewidziana w art.68 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

możliwość udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art.67 ust.3 stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu. Bonifikata jest bowiem wyjątkiem od zasady sprzedaży lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej. Zgodnie z art.68 ust.2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy nabywca zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, zasadą jest zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis art.68 ust. 2a pkt 5 cytowanej wyżej Ustawy jest wyjątkiem od tej zasady, a zgodnie z powszechnie uznawaną regułą, wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż pozwana K. K. (1) zobligowana jest do zwrotu na rzecz Gminy W. kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie nieruchomości mieszkalnej (Uchwała Sądu najwyższego z dnia 26 stycznia 2012r. III CZP). Jak wynika bowiem z akt sprawy pozwana zakupiła nieruchomość gruntową wraz z domem mieszkalnym za kwotę 870.000,00 złotych, którą to sumę posiadała w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nabytego od strony powodowej przy zastosowaniu 90 % bonifikaty w cenie sprzedaży. Pozostałe wydatki pozwanej to koszty sporządzenia aktu notarialnego (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowe, taksa notarialna, podatek Vat) w sumie 19.674,00 złotych. Łącznie zatem pozwana wydatkowała na zakup nieruchomości należność rzędu 889.674,00 złotych (870.000 złotych+19.674 złotych). Kierując się powyższymi rozważaniami nie sposób uznać, iż w kwocie uzyskanej przez pozwaną w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego mieszczą się także wydatki na poczet remontu nowo zakupionej nieruchomości czy też wynagrodzenie pośrednika. Zatem kwota zakupu nowej nieruchomości stanowiła 96,38939% kwoty sprzedaży nieruchomości zakupionej od strony powodowej. Tym samym pozwana nie wykorzystała 3,61061% kwoty bonifikaty na zakup nieruchomości. Bonifikata udzielona przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w dniu 24 maja 2007r. wynosiła 288.000 złotych (tj. 90% od wartości lokalu ustalonej na kwotę 320.000 złotych). Z uwagi na to, iż przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładają obowiązek zwaloryzowania kwoty równej udzielonej bonifikacie koniecznym jest dokonanie tejże waloryzacji z zastosowaniem wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Miesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 2009r. (w tej dacie strona powodowa mogła żądać zwrotu udzielonej bonifikaty) wynosił 100,5 %, tym samym kwota 288.000,00 złotych po zwaloryzowaniu wynosi 304.220,18 złotych. Pozwana jest zatem zobowiązana do zwrotu należności w wysokości 10.984,20 złotych (304.220,18 złotych x3,61061%). Taką też należność Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej. Sąd jednocześnie uznał za niezasadne żądanie od pozwanej ustawowych odsetek od dnia 13 lutego 2009r., gdyż w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia przedmiotowego pisma pozwanej, a zatem najwcześniej odsetki mogą być liczone od zasądzonej należności od dnia 18 września 2012r., czyli od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu, stanowiącego żądanie zapłaty dochodzonej przez stronę powodową należności. Powyższe rozstrzygnięcie skutkowało oddaleniem dalej idącego powództwa. Sąd jednocześnie umorzył postępowanie co do kwoty 14.015,80 złotych wobec cofnięcia w tym zakresie żądania przez stronę powodową i zgodnie z treścią art.100 k.p.c. zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami. Strony w równym stopniu przegrały sprawę i poniosły w zbliżonej do siebie wysokości koszty procesu: strona powodowa wygrała w 44% (łączne koszty procesu strony powodowej to 3650 złotych), pozwana w 56% (łączne koszty procesu pozwanej to 2417 złotych), a zatem koszty strony powodowej to 1606 złotych, zaś pozwanej 1353 złotych.