

Sygn. akt I C 714/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2022r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Harasimiuk

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. P.

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza od K. P. na rzecz (...) W. kwotę 115.009,17 zł (sto piętnaście tysięcy dziewięć złotych siedemnaści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od K. P. na rzecz (...) W. kwotę 11.151,00 zł (jedenaście tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę 5400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Ewa Harasimiuk

Sygn. akt: I C 714/20

UZASADNIENIE

Wyroku z 25 kwietnia 2022 r.

Powód (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanego K. P. kwoty 115 009,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 20 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (pозew i dalsze pisma). W uzasadnieniu wskazano, iż dochodzona pozewem kwota stanowi równowartość bonifikaty udzielonej powodowi w oparciu o przepis art. 1 i art. 34 ust. 1 pkt 3 oraz art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Podano, iż pozwany był powiadomiony o warunkach nabycia i zwrotu bonifikaty (§ 7 umowy). Wobec zaktualizowania się warunków do zwrotu bonifikaty i wobec braku dobrowolnego jej zwrotu, powód wystąpił z roszczeniem w niniejszej sprawie.

Pozwany K. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W uzasadnieniu stanowiska potwierdzono okoliczności udzielenia bonifikaty i wskazano, że nie wystąpiły okoliczności uzasadniające żądanie jej zwrotu. Pozwany wywodził, iż w wyniku umowy na podstawie której R. J.

nabył od niego lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., pozwany nabył zabudowaną nieruchomość rolną we wsi K., na której mogły być zaspokajane jego potrzeby mieszkaniowe. Pozwany potwierdził również, że na mocy powyższej umowy otrzymał 125 000 zł tytułem dopłaty do różnicy wartości nieruchomości. Pozwany podniósł, że w nabytej w drodze umowy zamiany nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z murowaną oborą, drewnianą stodołą oraz kuchnią letnią, w ocenie powoda nieruchomość spełniała zatem warunki, aby mogła być wykorzystana na cele mieszkaniowe. Pozwany twierdził także, że stosował się do pouczenia zawartego w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 8 sierpnia 2010 roku. (odpowiedź na pozew i dalsze pisma).

Powyższe stanowiska strony podtrzymały przed zamknięciem rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 sierpnia 2010 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę, na podstawie której pozwany nabył własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., oraz oddano mu części gruntu w użytkowanie wieczyste. Cena lokalu została ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy na kwotę 185.529,00 zł, a cena ułamkowej części gruntu na kwotę 10.202,00 zł. Stosownie do § 3 umowy powyższa cena uległa pomniejszeniu o 90% (bonifikata) i wyniosła 18 552,90 zł. W stosunku do pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 1 530,37 zł zastosowano również 90% bonifikaty i K. P. zapłacił po bonifikacie pierwszą opłatę roczną z tego tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 153,04 zł netto, tj. 186,71 zł brutto. W toku czynności Notariusz poinformowała nabywcę o treści art. 68 ust. 2, 2a i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) stanowiącego, 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. (2a) Przepisu ustępu 2. nie stosuje się w przypadku: zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b, 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 wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. (2b) Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia. (dowód: Akt notarialny Rep. A nr (...) k. 6-11 v. okoliczność bezsporna, Odpis z KW (...) k.12-24 v).

Dnia 7 grudnia 2010 roku K. P. zawarł z R. J. umowę zamiany w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)), na podstawie której R. J. nabył od pozwanego lokal mieszkalny przy ul. (...) nr (...) wraz z przynależnym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz współwłasnością części wspólnych budynku, natomiast K. P. nabył na mocy ww. umowy własność zabudowanej nieruchomości rolnej o wartości 60 000 zł położonej we wsi K., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Strony przedmiotowej umowy ustaliły dodatkowo obowiązek zapłaty R. J. na rzecz pozwanego kwoty 125 000 zł tytułem dopłaty do różnicy rynkowej lokalu mieszkalnego i nieruchomości gruntowej. K. P. potwierdził otrzymanie w/w kwoty. (dowód: Akt notarialny Rep. A nr (...) k. 74-80; KW nr (...); KW nr (...), oświadczenie pozwanego). W tej samej dacie, tj 7 grudnia 2010 r. K. P. zbył w/w nieruchomość położona we wsi K.. (KW nr (...))

W dniu 13 listopada 2019 r. Zarząd Dzielnicy P. (...) W. podjął uchwałę nr (...) r. w sprawie żądanie zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, której przedmiotem było skierowanie do K. P. wezwania do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, iż udzielono pozwanemu bonifikaty w kwocie 166.976,10 zł, zaś na skutek umowy zamiany pozwany uzyskał nieruchomości o wartości 60.000 zł oraz dopłatę w wysokości 125.000 zł, co oznacza, że nie wszystkie środki uzyskane ze zbycia lokalu mieszkalnego przeznaczone zostały na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanego. Po zwaloryzowaniu za okres od 18/08/2010 r. do 07/12/2010 r. kwota, której zwrotu domagało się (...) W. wyniosła

115.009,70 zł Pismem z 15/11/2019 r. skierowano do K. P. wezwanie do zapłaty z określonym 30-dniowym terminem do spełnienia świadczenia, które otrzymał 20/12/2019 r. (k. 46 uchwała; k. 42 i n. zarządzenie Nr (...) Prezydenta (...) W. z 9/03/2015 r. w sprawie procedury zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych, k. 50 waloryzacja, k. 54 kopia zpo, 52 i n wezwanie do zapłaty). Pismem z 06/02/2020 r. powiadomiono też pozwanego, iż może wystąpić od Prezydenta (...) W. o odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (k. 56)

Powyższy, niesporny pomiędzy stronami stan faktyczny został ustalony na podstawie w/w dokumentów urzędowych i prywatnych, celem ustalenia faktów wynikających z ich treści. Żadna ze stron nie zakwestionowała autentyczności i prawdziwości dokumentów prywatnych ani nie wzbudziły one wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich powstania.

Pozwany na żadnym etapie postępowania nie zakwestionował prawidłowości wyliczenia zwaloryzowanej kwoty bonifikacji, stąd prowadzenie postępowania dowodowego na tę okoliczność było zbędne. Fakt zbycia przez pozwanego nieruchomości we wsi K. w dniu 7/12/2010 r. wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (//(...)), stąd zbędne było pozyskiwanie aktów notarialnych celem wykazania tego faktu. Pozwany nie zakwestionował także faktu powiadomienia go o konieczności i o warunkach zwrotu bonifikaty, wynikało to zresztą z zapisów aktu notarialnego na podstawie którego nabył własność lokalu na preferencyjnych warunkach, stąd prowadzenie postępowania dowodowego z zeznań świadków M. Z., J. W. i B. K. celem potwierdzenia tych faktów również było zbędne (k. 109). Fakt, iż nieruchomość nabyta przez pozwanego na podstawie umowy zamiany była nieruchomością zabudowaną (siedlisko) również wynika z treści księgi wieczystej i treści aktu notarialnego, zatem prowadzenie postępowania dowodowego z zeznań poprzedniego właściciela celem wykazania tego faktu było zbędne. Reasumując w/w wnioski dowodowe stron zostały pominięte na podstawie rat. 235⁽²⁾ § 1 pkt 2 k.p.c. Na marginesie jedynie wskazać należy, iż na rozprawie w dniu 05 maja 2021 roku pozwany stwierdził, że nigdy nie zamieszkał na terenie gospodarstwa nabytego w drodze umowy zamiany, a uzyskaną kwotę pieniężną tytułem dopłaty przeznaczył na życie, jedzenie i na leczenie, co w realiach niniejszego postępowania pozostaje bez znaczenia, skoro pozwany nie udokumentował wydatkowania tej kwoty na cele mieszkaniowe ani nawet. Podobnie bez znaczenia dla oceny prawnej zasadności żądania powoda pozostaje fakt zbycia przez pozwanego nieruchomości we wsi K. w dniu jej nabycia.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Pomędzy stronami bezspornym jest fakt zawarcia umowy w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 18 sierpnia 2010 roku na mocy której pozwany nabył od powoda prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z zastosowaniem bonifikaty. Bezsporna jest również treść i ważność samej umowy, w tym pouczenia o obowiązku zwrotu bonifikaty. Strony nie kwestionowały wysokości bonifikaty i należności pozwanego po jej zastosowaniu. Pozwany w toku postępowania nie podważał również wysokości kwoty tytułem zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 115 009,70 zł, tj. równowartości zwaloryzowanej bonifikaty pomniejszonej o kwotę 60 000,00 zł, (przy czym pozwem dochodzono kwoty 115.009,17 zł) ani prawidłowości wyliczeń powoda. Nie było również przedmiotem sporu, iż w wyniku umowy zamiany pozwany ogółem za zbycie praw związanych z mieszkaniem przy ulicy (...) uzyskał łączną „kwotę” 185.000 zł, z czego jedynie kwota 60.000 zł wydatkowana była z przeznaczeniem na potencjalne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych.

Art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Taki był też cel zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 18 sierpnia 2010 roku. Z kolei w art. 68 ust. 2 ww. ustawy prawodawca ustanowił obowiązek zwrotu kwoty również udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, 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. Ustawodawca w art. 68 ust. 2 a teź ustawy przewidział katalog wyjątków od obowiązku zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty. Jedną z przesłanek, będącej przedmiotem sporu niniejszego postępowania, jest przesłanka określona w art. 68 ust. 2 pkt 4

lit. a i b, zgodnie z którym przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

W tym miejscu należy odnieść się do twierdzeń pozwanego w przedmiocie literalnej wykładni art. 68 ust. 2 a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany podnosił, że obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty nie stosuje się w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe. Zdaniem pozwanego, za przyjęciem takiego stanowiska przemawiał opis nieruchomości położonej we wsi K., wskazany w akcie notarialnym Rep. A nr (...), gdzie wskazano, iż na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, drewniany, dwuizbowy, kryty blachą. Co do zasady stanowisko to zasługuje na aprobatę. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, iż umowa z dnia 7 grudnia 2010 roku zawarta pomiędzy pozwanym a R. J. nie stanowi w istocie umowy zamiany, lecz jest umową nienazwaną z elementami sprzedaży. Każda ze stron umowy z dnia 7 grudnia 2010 roku zobowiązała się bowiem do przeniesienia praw przysługujących jej względem konkretnej nieruchomości, w zamian za zobowiązanie się drugiej strony do przeniesienia prawa przysługujących tej stronie. Dopłata tytułem wyrównania różnicy wartości nieruchomości w kwocie 125.000,00 zł stanowiła świadczenie akcesoryjne i nie zmieniała charakteru przedmiotowej umowy. W istocie świadczenie dopłaty zmierzało do wyrównaniu wartości praw będących przedmiotem umowy zamiany celem uniknięcia pokrzywdzenia pozwanego, do którego by doszło, gdyby dopłata nie została przewidziana w umowie z dnia 7 grudnia 2010 roku, przy wartości nabywanej nieruchomości 60.000,00 zł (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 kwietnia 2012 roku, I ACa 182/12).

Powyższe nie zmienia oceny zasadności roszczenia powoda w niniejszej sprawie. Sąd meriti podziela bowiem pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, wyrażony w wyroku z dnia 12 stycznia 2017 r., sygn. I ACa 748/16, zgodnie z którym: „Dokonując analizy jurystycznej roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty podzielić należy stanowisko (...) zgodnie z którym bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi formę wsparcia publicznego, udzielanego przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia pozyskania prawa własności lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości. Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowić ma niewątpliwie sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z opisanego wsparcia, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).”

W świetle powyższego nie sposób uznać, iż pozwany zawierając umowę zamiany w wyniku której nabył własność nieruchomości, na której potencjalnie mógł zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe zwolnił się generalnie z obowiązku zwrotu bonifikaty. Wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty następuje wyłącznie wtedy, gdy kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą w określonym czasie zostanie przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Przepis w tym względzie jest jednoznaczny, mówi tylko o nabyciu lokalu mieszkalnego i nie daje podstaw do przyjęcia, że obejmuje także inne wydatki na cele mieszkaniowe (choćby remonty, czy spłatę kredytu). Tylko przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na nabycie innego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. (vide m.in. wyrok SA w Krakowie z 20/04/2018 r., I ACa 1265/17). Stosownie natomiast do brzmienia art. 68 ust. 2 d ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 kwot odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji. W niniejszej sprawie powód w wyniku umowy zamiany/zbycia lokalu przy ulicy (...) pozyskał kwotę 185.000,00 zł. (125.000 zł. + 60.000 zł), z czego tylko kwota 60.000 zł przeznaczona została na nabycie nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Za taką wykładnią przemawia również użyte w art. 68 ust. 2 d ustawy słowo „odpowiadającej”, które nie występuje jako synonim słowa „proporcjonalnie (do)”. W przepisie art. 68 ust. 2, gdzie przewidziano

obowiązek zwrotu całej bonifikaty, nie użyto sformułowania o „obowiązku zwrotu bonifikaty” lecz „kwoty równej bonifikacie”. W takim kontekście odczytywać należy wyrażenie „o obowiązku zwrotu kwoty odpowiadającej części niewykorzystanej bonifikaty”, które wskazuje, że zwrotowi podlega nie część bonifikaty, ale kwota odpowiadająca części bonifikaty. (tak: SA w Krakowie w wyroku z 28/06/2019, I ACa 935/18)

Na gruncie niniejszej sprawy należy również ocenić zachowanie pozwanego przez pryzmat zasad współżycia społecznego. Nie ulega wątpliwości, że zachowanie to było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym celem przyznania bonifikaty. Pozwany zbył prawo własności lokalu przy ul. (...) w W. wraz z prawem użytkowania wieczystego w ciągu 3,5 miesiąca od dnia zawarcia umowy i udzielenia bonifikaty. Nigdy też nie zamieszkał w gospodarstwie rolnym, na które zamienił powyższą nieruchomości, a uzyskanej w wyniku zamiany kwoty tytułem dopłaty do różnicy wartości nieruchomości nie przeznaczył na cele mieszkaniowe.

Z przedstawionych względów roszczenia powoda jest usprawiedliwione co do zasady i co do wysokości.

Zgodnie z § 4 ust. 4 Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta (...) W. z dnia 9 marca 2015 roku w sprawie procedury zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych, powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty części kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po zwaloryzowaniu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 20 grudnia 2019 roku, zatem termin określony przez powoda upłynął w dniu 19 stycznia 2020 roku.

Stosownie do treści art. 481 § 1 kodeksu cywilnego, 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. Na zasadzie w/w przepisu w zw. z art. 455 k.c. za początek biegu odsetek Sąd przyjął datę 20 stycznia 2020 roku, jako dzień następujący po ostatnim dniu terminu określonego w wezwaniu z dnia 15 listopada 2019 roku, uwzględniając również w tym zakresie żądanie powoda.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sporu. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powoda koszty składają się: uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu w kwocie 5 751,00 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400,00 zł (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku; Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 z późn. zm.).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)