

Sygn. akt I C 597/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Justyna Szczyrba

Protokolant Agnieszka Zabagło

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **Gminy Z.**

przeciwko **T. Z.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego T. Z. na rzecz powódki Gminy Z. kwotę 23 325,04 zł (dwadzieścia trzy tysiące trzysta dwadzieścia pięć 04/100 złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 05.10.2012r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 567 zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 597/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Z. wniosła pozew przeciwko T. Z. o zapłatę kwoty 23.325,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5.10.2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania podała, że w dniu 5.10.2007 r. sprzedała na rzecz B. i G. Z. prawo własności lokalu mieszkalnego, położonego w Z. przy ul. (...) z zastosowaniem 95 % bonifikaty w wysokości 67.925 zł. Nabywcy w dniu 22 stycznia 2008 r. darowali przedmiotową nieruchomość pozwanemu jako synowi i pasierbowi. Pozwany w dniu 1.12.2010 r. - wbrew ograniczeniom wynikającym z art. 68 ust. 2 i 2 b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami - sprzedał powyższy lokal za cenę 219.000 zł. Następnie aktem notarialnym z dnia 14.10.2011 r. nabył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym w Z. przy ul. (...) za 290.000 zł, jednakże jedynie kwotę 150.000 zł uzyskaną ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) przeznaczył na nabycie tej nieruchomości. Powódka pismem z dnia 5.04.2012 r. wezwała pozwanego do złożenia oświadczenia o sposobie wydatkowania kwoty 69.000 zł pozostałej ze sprzedaży lokalu wchodzącego uprzednio w skład zasobu mieszkaniowego powódki. Pozwany w odpowiedzi oświadczył, że kwota ta została wydatkowana na remont w tzw. "systemie gospodarczym" nieruchomości, położonej przy ul. (...) w Z.. Pismem z dnia 18.09.2012 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu części bonifikaty w wysokości 21.403,17 zł wraz z jej waloryzacją w wysokości 1.921,87 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Termin do zapłaty minął bezskutecznie.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 kwietnia 2013 r. sygn. akt I Nc 367/13 (k.24) Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości (k. 28 - 31), przyznając fakty podane w uzasadnieniu pozwu, ale zarzucił, iż nie jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 a) pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazał, że zgodnie ze stanowiskiem przyjętym w doktrynie "wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą na nabycie innego lokalu lub nieruchomości nie oznacza konieczności przelewu należności z konta nabywcy, a tym bardziej zapłaty gotówką, dlatego po sprzedaży lokalu można zakup innego lokalu albo nieruchomości sfinansować w części, a nawet w całości z kredytu bankowego". Podkreślił, iż ustawodawca wprowadził zasadę, że zbycie nieruchomości nabytej z bonifikatą kreuje obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej wysokości otrzymanej bonifikaty tylko wówczas, gdy zbywca uzyskał w ten sposób korzyść majątkową. Skoro pozwany w okresie 12 miesięcy od daty zbycia lokalu mieszkalnego wykupionego z zastosowaniem bonifikaty nabył za cenę o 71.000 zł wyższą inną nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe, to tym samym zwolnił się z obowiązku zwrotu kwoty równej otrzymanej bonifikacie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5.10.2007 r. powódka Gmina Z. sprzedała na rzecz B. i G. Z. prawo własności lokalu mieszkalnego, położonego w Z. przy ul. (...) z zastosowaniem 95 % bonifikaty w wysokości 67.925 zł. (okoliczność bezsporna) Nabywcy w dniu 22 stycznia 2008 r. darowali przedmiotową nieruchomość T. Z. jako synowi i pasierbowi. (akt notarialny k.8 - 10) Pozwany w dniu 1.12.2010 r. sprzedał powyższy lokal na rzecz A. G. i R. G. za cenę 219.000 zł. (akt notarialny k.11 - 12) Następnie aktem notarialnym z dnia 14.10.2011 r. pozwany nabył od M. M. nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym w Z. przy ul. (...) za kwotę 290.000 zł, z czego 150.000 zł uiszczył gotówką z sumy uzyskanej ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), a pozostałą kwotę 140.000 zł za pośrednictwem (...) Banku S.A. z którym dnia 10.10.2011 r. zawarł umowę kredytu. Umowa była poprzedzona przedwstępną umową sprzedaży z dnia 10.12.2010 r. zawartą pomiędzy pozwanym, a zbywcą, a także przedwstępną umową sprzedaży z dnia 03.06.2011 r. zawartą pomiędzy M. M., a B. i G. Z., którzy rozwiązali tą umowę w dniu 14.10.2011 r. (akt notarialny k.13 - 15, umowa kredytu hipotecznego k.37 -41)

Powódka wezwała pozwanego do złożenia oświadczenia o sposobie wydatkowania kwoty 69.000 zł pozostałej ze sprzedaży lokalu wchodzącego uprzednio w skład jej zasobu mieszkaniowego. Pozwany w odpowiedzi oświadczył, że kwota została wydatkowana na remont w tzw. "systemie gospodarczym" nieruchomości, położonej przy ul. (...) w Z., w tym między innymi na koszty własnego transportu. Pozwany dołączył faktury VAT i rachunki związane z zakupem materiałów i narzędzi budowlanych, sprzętu AGD, w okresie od listopada 2010 r. do sierpnia 2011 r. Pismem z dnia 18.09.2012 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu części bonifikaty w wysokości 21.403,17 zł wraz z jej waloryzacją w wysokości 1.921,87 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. W piśmie z dnia 16.10.2012 r. pozwany wniósł o odstąpienie od żądania należności, gdyż część pieniędzy została wydana na remont tuż po sprzedaży mieszkania na ul. (...), jednak jeszcze przed zakupem i sporządzeniem aktu notarialnego, a jedynie na podstawie wstępnej umowy sprzedaży, wnosząc aby wydatkowane przez niego pieniądze na wykończenie zakupionej nieruchomości zostały w całości zaliczone na poczet wydatków na zakup i wykończenie nowej nieruchomości. (korespondencja pomiędzy stronami k. 16 - 21, 42 - 51, faktury VAT, rachunki i paragony k. 52 - 94).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów. Stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny, a przedmiotem sporu była interpretacja przepisów.

Sąd, zważył, co następuje:

Powództwo jako uzasadnione należało uwzględnić w całości.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r. poz. 2603), jeżeli osoba bliska nabywcy nieruchomości, zbyła nieruchomość lub wykorzystywała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia, jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Pozwany zbył nieruchomość położoną w Z. przy ul. (...) po 3 latach od pierwotnego nabycia jej od Gminy Z., przy czym nie wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy zostały przeznaczone na nabycie nieruchomości na cele mieszkaniowe. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3 b) u.g.n. "nabywanie nieruchomości" oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej lub oddania jej w wieczyste użytkowanie. W uchwale z dnia 30.03.2012 r. III CZP 4/12 Sąd Najwyższy podkreślił, iż dyrektywa wykładni językowej art. 68 ust. 2 a) pkt 5 u.g.n. przemawia jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równiej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. 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, podatki, ale już nie na koszty kredytu bankowego oraz na nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Przeznaczenie przez pozwanego kwoty 69.000 zł na remont w tzw. systemie gospodarczym nie spełniał zatem kryteriów przewidzianych w art. ust. 2 a) pkt 5 u.g.n.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 26.01.2012 r. III CZP 87/11 wyjaśnił, 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. Pozwany ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) uzyskał kwotę 219.000 zł, z czego 150.000 zł, czyli 68,49 % przeznaczył na nabycie nieruchomości przy ul. (...). Tym samym zobowiązany był do zwrotu powódce części udzielonej bonifikaty tj. $31,51 \% \text{ z } 67.925 \text{ zł} = 21.403,17 \text{ zł}$. Stosownie natomiast do art. 5 w/w ustawy - waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z tym iż do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. (art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Waloryzacji należało dokonać przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, który: w 2008 r. wyniósł 4,2 % (M.P. 09.5.58), w 2009 r. - 3,5 % (M.P.10.4.43), w 2010 r. - 2,6 % (M.P. 11.6.70), w 2011 r. - 4,3 % (M.P.12.23). Waloryzacja dokonana przez powódkę na kwotę 1.921,87 zł była więc uzasadniona.

O odsetkach należało orzec na podstawie art. 455 kc w zw. z art. 481 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 k.p.c., albowiem powódka wygrała proces, a zatem należy jej się zwrot opłaty od pozwu w wysokości 1.167 zł i kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł stosownie do § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji wyroku.