

Sygn. akt I C 1284/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **T. D.**

o zapłatę

I zasądza od pozwanego T. D. na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 129.835,00 zł (słownie złotych: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć) z ustawowymi odsetkami od dnia 22.01.2014 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałej części powództwo oddala;

III zasądza od pozwanego T. D. na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 10.092,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy dziewięćdziesiąt dwa) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1284/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 lutego 2014 r.

Strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. D. kwoty 129.835 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie swego żądania wskazała, że pozwany nie dochował warunków uzyskania od Gminy bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K. wobec jego zbycia na rzecz osoby trzeciej przed upływem 5 lat od daty jego nabycia.

Postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 r. Sąd ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego T. D. kuratora w osobie radcy prawnego J. S., który w odpowiedzi na pozew z dnia 17 lutego 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że nie można wykluczyć, iż kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego została przez pozwanego przeznaczona na zakup innej nieruchomości, co zwalniałoby pozwanego z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Miejska K. jako właściciel nieruchomości gruntowej składającej się działki nr (...) (...) jednostka ewidencyjna K., objętej księgą nr (...), na której posadowiony jest budynek wielomieszkaniowy oznaczony numerem (...) przy ul. (...) w K., sukcesywnie wyodrębniała lokale mieszkalne usytuowane w przedmiotowym budynku i sprzedawała je na rzecz ubiegających się o to najemców.

Na podstawie protokołu rokowań z dnia 11 września 2006 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego w dniu 6 października 2006 r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) przed notariuszem B. K., Rep.(...), umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. oraz jego sprzedaży na rzecz pozwanego.

Wartość stanowiącego przedmiot umowy lokalu mieszkalnego została w umowie określona na kwotę 144.261 zł, a wartość udziału w nieruchomości wspólnej wyniosła 4.011,77 zł. Przy określaniu ceny sprzedaży Gmina Miejska K. zastosowała 90 % bonifikatę, co skutkowało obniżeniem ceny o kwotę 129.835 zł. Ostateczna cena sprzedaży lokalu została ustalona na kwotę 14.426 zł.

W punkcie X aktu notarialnego z dnia 6 października 2006 r. zastrzeżono prawo strony powodowej do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli pozwany dokona zbycia lokalu mieszkalnego (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub wykorzysta go na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (tj. mieszkalne) przed upływem okresu pięciu lat, licząc od dnia nabycia. Powyższy zapis jest tożsamy z postanowieniem zawartym w pkt 9 protokołu rokowań z dnia 11 września 2006 r., nr (...) (...) (...)(...)

dowód: kopia aktu notarialnego z dnia 6.10.2006 r., Rep.(...), k. 7 – 8, kopia protokołu rokowań z dnia 11.09.2006 r., nr (...) (...)(...)

W dniu 7 listopada 2006 r. pozwany zbył przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich - D. i M. G., za kwotę 280.000,00 zł.

dowód: kopia umowy sprzedaży z dnia 7.11.2006 r., Rep. (...) k. 9 – 11.

Pismem z dnia 12 grudnia 2012 r. strona powodowa wystąpiła do pozwanego o wykazanie stosowymi dokumentami, iż zachodzą przesłanki wyłączające obowiązek zwrotu bonifikaty. Pismo powyższe z uwagi na brak adresu zameldowania pozwanego na pobyt stały lub czasowy zostało skierowane pod znany stronie powodowej adres zamieszkiwania współmałżonki pozwanego.

dowód: pismo z dnia 12.12.2012 r. wraz z dowodem nadania przesyłką poleconą, k. 12.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało co do zasady na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jednol. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 561 z późn. zm.) - w brzmieniu z daty zbycia nieruchomości lokalowej przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej, tj. z dnia 7 listopada 2006 r. - jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc do dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Wyjątki od wyżej wskazanej reguły zostały zastrzeżone w ust. 2a powołanego artykułu, zgodnie z którym przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa. Za przyjęciem stosowania powołanego przepisu w brzmieniu z daty zbycia lokalu przemawia moment powstania obowiązku zwrotu wynikający wprost z przepisów ustawy, niezależny od zastrzeżeń umownych, a uaktualniający się z dokonaniem zbycia lokalu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, Legalis 473627 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 lipca 2011 r. II CSK 683/2010 Legalis nr 496831).

Pozwany jako nabywca lokalu mieszkalnego Gminy K. na tzw. preferencyjnych zasadach był na mocy postanowień art. 68 ust. 1 u.g.n. poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nieruchomością. Mógł on co prawda skutecznie dysponować i rozporządzać nabytą nieruchomością, jednakże zbycie jej przed upływem

określonego terminu, choć skuteczne, jak i wykorzystanie jej na inne cele niż określone w art. 68 ust. 1 u.g.n., pociągało za sobą, z pewnymi wyjątkami, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci umów sprzedaży z dnia 6 października 2006 r. i z dnia 7 listopada 2006 r. w sposób niebudzący wątpliwości wynika fakt zbycia przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. przed upływem 5 lat od jego nabycia z bonifikatą od Gminy Miejskiej K.. W tej sytuacji, jako że pozwany nie wykazał, ażeby po jego stronie zachodziły przesłanki wymienione w art. 68 ust. 2a u.g.n., żądanie strony powodowej zwrotu kwoty 129.835 zł równej udzielonej bonifikacie należało uznać za zasadne. O odsetkach od dochodzonej pozewem należności orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z 481 §1 i 2 k.c. W niniejszej sprawie należały się odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia następnego po dacie otrzymania przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego odpisu pozwu, stanowiącego wezwanie do zapłaty należności, tj. od dnia 22 stycznia 2014 r., gdyż dopiero od tego dnia pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Z tego względu roszczenie strony powodowej w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze na podstawie wyżej powołanych przepisów orzeczono jak w pkt I. i II. sentencji.

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. oraz § 2 ust. 1-2 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym w kwocie 3.600 zł oraz opłata sądowa należna od pozwu kwocie 6.492 zł.