

Sygnatura akt II Ca 2254/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Weronika Oklejak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SO Krzysztof Lisek

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. (...)

przeciwko J. C. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 9 sierpnia 2016 r., sygnatura akt I C 1413/15/N

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
3. przyznaje od Skarbu Państwa – (...)w K. na rzecz P. O. kwotę 1476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) brutto tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego w postępowaniu odwoławczym;
4. nakazuje ścignąć od pozwanego J. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa - (...)w K. kwotę 1476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem niepokrytego wydatku na poczet wynagrodzenia kuratora.

SSO Renata Stępińska SSO Weronika Oklejak SSO Krzysztof Lisek

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2016 r., sygn. akt I C 1413/15/N, zasądził od J. C. (1) na rzecz strony powodowej G. (...) kwotę 43.500,06 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II); nakazał ściągnąć od G. (...) na rzecz Skarbu Państwa (...) w K. kwotę 552 zł tytułem brakującego wydatku na poczet wynagrodzenia kuratora procesowego (pkt III); przyznał adwokatowi P. O. kwotę 2.952,00 zł tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego (pkt IV); zasądził od J. C. (1) na rzecz strony powodowej G. (...) kwotę 7.528,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt V). W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że pozew o zapłatę wniesionym w dniu 6 maja 2015 r. strona powodowa G. (...) domagała się zasądzenie od pozwanego J. C. (1) kwoty 43.500,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu. Dochodzona przez stronę powodową kwota stanowi równowartość połowy bonifikaty po jej zwaloryzowaniu, która została udzielona pozwanemu i jego żonie do ceny zakupu lokalu mieszkalnego na ul. (...). Na W. (...). Strona powodowa wyjaśniła, że w dniu 6 marca 2006 r. w oparciu o podpisany przez pozwanego i jego żonę J. C. (2) protokół rokowań z dnia 20 lutego 2006 została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) oraz jego sprzedaży na rzecz pozwanego i jego żony z udziałem wynoszącym 31/100 części we współwłasności budynku i innych urządzeń, także w prawie użytkowania wieczystego działki. Wartość lokalu została ustalona na kwotę 95.232 zł. Wobec nabywców została zastosowana bonifikata w wysokości 90%, wynosząca 85.709 zł. W dniu 17 października 2006 roku na podstawie umowy sprzedaży pozwany wraz z żoną dokonali zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz D. K., będącego osobą bliską dla żony pozwanego J. C. (2), za cenę w kwocie 160.000 zł. W ocenie strony powodowej z dniem zbycia przez pozwanego i jego żonę przedmiotowego lokalu mieszkalnego zaktualizował się w stosunku do J. C. (1), jako osoby obcej dla nabywcy nieruchomości, obowiązek zwrotu bonifikaty, wynikający z umowy z dnia 6 marca 2006 roku. Wobec powyższego strona powodowa domagała się od pozwanego zwrotu kwoty równej połowie udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, przedstawiając w tym zakresie stosowne obliczenia. Zarządzeniem z dnia 1 września 2014 roku Sąd ustanowił kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego. W odpowiedzi na pozew kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości. Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 6 marca 2006 roku powód zawarł z pozwanym oraz jego żoną umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...). Na W. (...). Wartość nabytego przez pozwanego i jego żonę lokalu mieszkalnego wynosiła 95.232 zł. Powód, zgodnie z uchwałą (...) Rady Miasta K. z dnia 27 sierpnia 2003 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych, zastosował wobec nabywców nieruchomości bonifikatę w wysokości 85.709, co stanowiło 90% wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W dniu 17 października 2006 roku, tj. przed upływem 5-letniego okresu, o którym mowa w § 8 umowy z dnia 6 marca 2006 roku, pozwany oraz jego żona zawarli z D. K., będącym bratem J. C. (2) umowę sprzedaży ww. nieruchomości za kwotę 160.000 zł. Następnie lokal mieszkalny został sprzedany przez D. K. w dniu 3 stycznia 2012 roku. W dniu wniesienia powództwa kwota, stanowiąca równowartość połowy przedmiotowej bonifikaty po jej zwaloryzowaniu, wynosiła 43 500,06 zł. Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, których autentyczności, ani prawdziwości treści w nich zawartych, nikt w toku postępowania nie kwestionował. W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie o zapłatę kwoty 43.500,06 zł jest zasadne. Zgodnie bowiem z § 8 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 6 marca 2006 roku, „zwrotowi na rzecz M. (...) podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nabyty od miasta (...) został zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia – nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej”, a w niniejszej sprawie nieruchomość została zbyta przez pozwanego i jego żonę przed upływem 5-letniego okresu na rzecz D. K.. Wobec tego w dniu zawarcia umowy sprzedaży powstał po stronie pozwanego obowiązek zwrotu bonifikaty. Sąd Rejonowy zaznaczył, że jedynie w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nabyty uprzednio od miasta został zbyty na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, po stronie pierwotnego nabywcy nieruchomości nie powstaje obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w przypadku pozwanego, ponieważ w stosunku do D. K. nie należy on do kręgu osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ww. ustawy. Z kolei żona pozwanego, będąca osobą bliską dla nabywcy lokalu mieszkalnego jest zwolniona z obowiązku zwrotu przyznanej bonifikaty. W związku z powyższym roszczenie strony powodowej o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość połowy udzielonej bonifikaty należy uznać za uzasadnione. Sąd I instancji podzielił przy tym stanowisko strony powodowej w zakresie obliczenia waloryzacji kwoty bonifikaty, powołując się na treść art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji do waloryzacji przyjęto miesięczne wskaźniki towarów i usług konsumpcyjnych wyszczególnione w tabeli od kwietnia – października 2006 r. przy czym cała przyznana bonifikata wynosiła kwotę 85.709,00 zł, natomiast po dokonaniu waloryzacji wyniosła 87 000,12 zł. Skoro J. C. (1) był zobowiązany do zwrotu połowy bonifikaty zostało uznane, że powinien zwrócić stronie powodowej kwotę 43.500,06 zł ($87.000,12 \text{ zł} : 2 = 43.500,06 \text{ zł}$). Sąd Rejonowy nie uwzględnił stanowiska kuratora co do możliwości przedawnienia roszczenia, gdyż zgodnie z aktualnym orzecznictwem, roszczenia o zwrot bonifikaty nie mogą być traktowane jako przejaw działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego, bowiem celem przyznania tym podmiotom takiego uprawnienia jest jedynie zagwarantowanie, aby środki publiczne przekazane w postaci bonifikaty dla nabywcy lokalu były przeznaczone wyłącznie na cele mieszkalne. Orzekając w przedmiocie odsetek, Sąd Rejonowy uznał, że terminem, od którego pozwany opóźnia się ze spełnieniem świadczenia jest dzień następujący po 26 stycznia 2016 r., gdyż w dniu 25 stycznia 2016 kurator otrzymał pozew. Zgodnie z § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej Sąd przyznał kuratorowi wynagrodzenie w wysokości 2.952 zł, (kwota 2.400 zł powiększona o stawkę podatku VAT). Punktem III wyroku Sąd nakazał ściągnięcie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – (...)w K. kwotę 552 zł tytułem brakującego wydatku związanego z wynagrodzeniem dla kuratora dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu, a to na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W pozostałym zakresie o kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Apelację od powyższego wyroku złożył w imieniu pozwanego kurator, zaskarżając go w zakresie punktu I, III oraz V sentencji oraz zarzucając mu naruszenie prawa materialnego: 1) poprzez błędną wykładnię art. 68 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 68 ust. 2a u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 13 u.g.n. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że definicja osoby bliskiej nie obejmuje swym zakresem brata żony i pominiawszy charakter instytucji wspólności majątkowej małżeńskiej i cel społeczny stojący za uregulowaniem ww. przepisu błędnie uznał, że w okolicznościach sprawy powstał obowiązek zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty, podczas gdy zarówno wspólność ustawowa małżonków, jak i cel ustawy stoi na przeszkodzie ustaleniu, że pozwany zobowiązany jest do zwrotu połowy bonifikaty, 2) art. 118 k.c. w zw. z art. 117 k.c. i art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na skutek uwzględnienia powództwa o zapłatę równowartości połowy bonifikaty udzielonej przy zakupie od powoda lokalu mieszkalnego, mimo upływu terminu przedawnienia dla tego roszczenia oraz mimo zgłoszenia przy kuratorze zarzutu przedawnienia. W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o: 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje; 3) przyznanie kuratorowi wynagrodzenia w instancji odwoławczej według norm przepisanych, z doliczeniem podatku VAT. W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna. Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy oparł się na stanie faktycznym przyjętym przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując go za własny. Należy wyjaśnić, że w myśl art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody, albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomością sprzedawaną jest m.in. lokal mieszkalny (pkt. 7). Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od 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. Przy czym przepisu art. 68 ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Dokonując oceny czy zaistniały określone w tym przepisie przesłanki do żądania zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego, wskazać na wstępie należy, że z ratio legis powyższego uregulowania wynika, że udzielona bonifikata od ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu powołanej normy prawnej ma charakter celowy, stanowiąc formę szeroko rozumianej pomocy publicznej, udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Interes pierwotnego nabywcy zabezpiecza okres karencji umożliwiający, w wypadku niedokonywania dalszego obrotu

prawem własności lokalu mieszkalnego, zatrzymanie przysporzenia z tytułu nabycia po obniżonej cenie. Dokonując w tym kontekście oceny kwestii spornej w niniejszej sprawie, a sprowadzającej się do ustalenia czy wyłączenie sankcji przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. następuje w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej jednego z małżonków, gdy zbywcami są małżonkowie pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej, wskazać należy, że ani charakter instytucji wspólności majątkowej, ani też cel społeczny stojący za uregulowaniem art. 68 u.g.n. nie uzasadnia przyjęcia, że wyłączenie przewidziane w art. 68 ust. 2 u.g.n. ma zastosowanie również do sytuacji ustalonej w niniejszej sprawie. Wprawdzie wspólność majątkowa małżeńska – łączna ma charakter bezudziałowy i w czasie trwania wspólności udziały współmałżonków w majątku wspólnym są nieokreślone, a konkretyzują się one dopiero z momentem ustania wspólności praw, co wynika bezpośrednio z art. 46 k.r.o., to jednak okoliczność ta sama w sobie nie uzasadnia wyłączenia zobowiązania do zwrotu bonifikaty - w oparciu o art. 68 ust. 2 u.g.n. - w sytuacji, gdy zbycie lokalu mieszkalnego, nabytego uprzednio przez pozwanego i jego małżonkę z bonifikatą nastąpiło na rzecz szwagra pozwanego. Odwołując się bowiem do wykładni językowej wskazać należy na podstawie i przedmiot roszczenia uregulowanego w art. 68 ust. 2 u.g.n., którym jest „zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu”, a nie zwrot bonifikaty udzielonej przy nabyciu przedmiotowego prawa. Powyższe wskazuje, że na skutek zaistnienia stanu faktycznego odpowiadającego hipotezie normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n. powstaje zobowiązanie, którego przedmiotem jest obowiązek nabywcy uiszczenia świadczenia w wysokości kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu na rzecz podmiotu, który takiej bonifikaty udzielił, a który to stosunek obligacyjny powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia lokalem. W niniejszej sprawie zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, został wprost wyrażony w zawartej przez strony umowie z dnia 06.03.2006 r. (punkt 8 umowy). Nie zmienia to jednak faktu, że pierwotnym źródłem powyższego zobowiązania jest przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. Skoro zatem zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu wynika wprost z ustawy, to przyjęć należy, że ma ono charakter odrębny od samej umowy sprzedaży będącej podstawą nabycia nieruchomości z bonifikatą, jakkolwiek pozostaje z nią w funkcjonalnym związku. Konsekwencją powyższego musi być przyjęcie, że sam charakter nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego przy udzielonej bonifikacie przez pozwanego i jego małżonkę do majątku wspólnego oraz dokonanie jego sprzedaży na rzecz osoby bliskiej małżonka pozwanego przy uwzględnieniu reguł rządzących współwłasnością łączną, a wyrażających się przede wszystkim nieporuszalnością podziału tego majątku w czasie trwania małżeństwa, nie wyłącza żądania zwrotu kwoty równej połowie udzielonej bonifikaty, w stosunku do tego ze zbywców, który nie był względem nabywcy osobą bliską w rozumieniu art. 4 ust. 13 u.g.n. , a zbycie tego prawa następowało przed upływem określonego w ustawie okresu karencji. Jak wskazano już bowiem wyżej, obowiązek zapłaty w tym wypadku jako odrębny od umowy sprzedaży stosunek obligacyjny, znajduje swą podstawę w ustawie. Nie można zatem podzielić stanowiska pozwanego, iż wyłączenie sankcji przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. następuje w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego przez małżonków na rzecz osoby bliskiej jednego z małżonka. W ocenie Sądu Okręgowego ani wykładnia językowa, ani wykładnia funkcjonalna art. 4 ust. 13 u.g.n. nie przemawiają za traktowaniem szwagra jako osoby bliskiej, ponieważ katalog osób bliskich tam zawarty ma charakter zamknięty. Skoro bowiem D. K. nie jest osobą bliską w rozumieniu art. 4 ust. 13 u.g.n. względem pozwanego, to przy uwzględnieniu domniemania, iż udziały pozwanego i jego małżonki w majątku wspólnym są równe, w zakresie udziału pozwanego obowiązek zwrotu obejmuje 1/2 kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu. O tym, że takie rozliczenie uzyskanego przez pozwanego przysporzenia jest możliwe, świadczy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012 r., sygn. akt I CSK 284/11, które wydane zostało wprawdzie w innym stanie faktycznym, gdyż dotyczyło odwołania darowizny nieruchomości uczynionej do majątku wspólnego małżonków z powodu rażącej niewdzięczności jednego z nich, to jednak przy analogicznym problemie dotyczącym nienaruszalności majątku wspólnego małżonków w czasie trwania małżeństwa. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy przyjął, że oświadczenie o odwołaniu darowizny w stosunku do jednego z małżonków rodzi wyłącznie roszczenie o świadczenie pieniężne, które w swej wysokości odpowiada połowie wartości darowanej nieruchomości i stanowi - co do zasady - wysokość wzbogacenia należnego do zwrotu darczyńcy przez niewdzięcznego małżonka. Aprobując to stanowisko analogicznie przyjęć zatem należy, że w przypadku roszczenia z art. 68 ust. 2 u.g.n. okoliczność, iż udziały współmałżonków w majątku wspólnym są nieokreślone i konkretyzują się dopiero z momentem ustania wspólności praw, co wynika bezpośrednio z art. 46 k.r.o., nie uzasadnia jeszcze przyjęcia, że uzyskane przez pozwanego na skutek udzielenia bonifikaty wzbogacenie, nie może zostać rozliczone przy uwzględnieniu domniemania równych

ich udziałów w majątku wspólnym. Sąd Okręgowy podziela także pogląd, wyrażony m.in. przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2012 r., sygn. akt II CSK 294/11, zgodnie z którym „żądanie zwrotu bonifikaty niewątpliwie nie może też być kwalifikowane jako przejaw działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego, gdyż realizacji uprawnienia przyznanego jednostce samorządu terytorialnego ma na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, która ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystane w innym celu”. Dlatego też wbrew stanowisku pozwanego w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania 3 letni termin przedawnienia, lecz 10 letni, co wynika z treści art. 118 k.c. Dlatego też Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji w oparciu o art. 385 k.p.c. Na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty postępowania odwoławczego wysokości 2.400 zł. W oparciu o § 1 pkt 1 oraz 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Sąd Okręgowy przyznał kuratorowi wynagrodzenie w wysokości 1.476 zł, stanowiące połowę wynagrodzenia taryfowego (kwota 1.200,00 zł powiększona o stawkę podatku VAT w wysokości 276 zł). Wydatkiem tym na zasadzie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. należało obciążyć pozwanego.

SSO Renata Stępińska SSO Weronika Oklejak SSO Krzysztof Lisek