

Sygn. akt I C 40/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Kazimierz Mazur

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Kozak

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2019 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. D.

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną.

Na oryginale właściwy podpis

I C 40/18

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 11 stycznia 2018r. powód (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. D. kwoty 170 695,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty i kosztów procesu (k.4-8).

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że w dniu 3 czerwca 2008r. przed notariuszem D. K. została zawarta pomiędzy (...) W. a L. S. umowa sprzedaży lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W.. Zgodnie z tą umową, po zastosowaniu 90% bonifikaty w wysokości 327 524,40 zł przyznanej w oparciu o przepis art. 1 i art. 34 ust.1 pkt 3 oraz art.68 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, cena sprzedaży lokalu wyniosła 36 391,60 zł . Następnie w dniu 9 grudnia 2008r. umową zawartą przed notariuszem M. B. L. S. darowała wnukowi M. Z. i wnuczce M. D. po 1/2 części prawa do tego lokalu. W dniu 19 maja 2009r.umową zawartą przed notariuszem M. B. M. D. sprzedała swój udział w prawie do tego lokalu M. Z. za cenę 200 000 zł. W tej sytuacji stosownie do przepisu art. 68 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ ma obowiązek żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat; zgodnie z tym przepisem jego zapisy stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. W tej sytuacji powód pismem z 6 czerwca 2017r. wezwał pozwaną do zwrotu połowy udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Pozwana nie wyraziła zgody na zwrot tej kwoty i wniosła o odstąpienie od dochodzenia jej zwrotu. (k. 4-8).

Pozwana M. D. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że zbyła swój udział w prawie własności przedmiotowego lokalu M. Z., który jest jej bratem ciotecznym a więc krewnym w linii bocznej 4 stopnia i zawsze traktowała go jako osobę bliską. W chwili zbycia tego prawa nie była świadoma definicji osoby bliskiej określonej w art.4 pkt 14 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Mieszkanie podarowane przez jej babcię L. S. miało powierzchnię 45,32 m kw. i po jej śmierci było zajmowane przez M. Z., który wtedy założył rodzinę. W tym czasie również ona zakładała rodzinę i wraz z mężem oraz dziećmi zamieszkała w podarowanym mu przez jego rodziców domu w S.; dom ten był przekazany w stanie surowym zamkniętym i na jego wykończenie potrzebne były znaczne środki, które ona pozyskała właśnie ze sprzedaży udziału w prawie do mieszkania otrzymanego od babci. Obecnie jest ona w trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej, gdyż pozyskane środki przeznaczone zostały na wykończenie domu, który jest własnością żyjącego z nią w separacji męża. Oboje postanowili uzyskać rozwód ale mąż jej nie jest w stanie zwrócić jej zainwestowane przez nią środki. Obecnie mieszka ona wraz z dziećmi razem z matką w trudnych warunkach mieszkaniowych. W tej sytuacji należy uznać, że pozwana działała wyłącznie w celu realizacji uzasadnionych sytuacją życiową potrzeb mieszkaniowych swoich i swojej rodziny i nie miała świadomości zwrotu połowy bonifikaty w przypadku zbycia swojego udziału do tego mieszkania. Z tych względów uwzględnienie żądania powoda byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty (k. 60-63).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 czerwca 2008r. przed notariuszem D. K. została zawarta pomiędzy (...) W. a L. S. umowa, na podstawie której została ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 45,32 m kw., położonego w W. przy ulicy (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z ubikacją i lokal ten przedstawiciele (...) W. sprzedali dotychczasowemu najemcy L. S. wraz z udziałem wynoszącym 134/10 000 części we współwłasności wszelkich części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz taki sam udział oddali jej we współużytkowaniu wieczystym działki, na której został posadowiony budynek. Wartość prawa do lokalu została ustalona na kwotę 363 916 zł stosownie do dokonanej wyceny szacunkowej z 4 marca 2008r. Zgodnie z tą umową, po zastosowaniu 90% bonifikaty w wysokości 327 524,40 zł przyznanej w oparciu o przepis art. 1 i art. 34 ust.1 pkt 3 oraz art.68 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, cena sprzedaży lokalu wyniosła 36 391,60 zł i została przez kupującą zapłacona (dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z 3 czerwca 2008r. – k. 35-40).

W dniu 9 grudnia 2008r. umową zawartą przed notariuszem M. B. L. S. darowała dzieciom swoich córek B. i A. - wnukowi M. Z. i zamieszkującej z nią wnuczce M. D. po 1/2 części prawa własności do zakupionego lokalu, udziału w częściach wspólnych budynku i udziału w prawie do gruntu. Jednocześnie obdarowani obciążyli nabytą nieruchomość nieodpłatną i dożywotnią służebnością mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez L. S. z całego przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Notariusz poinformował strony umowy o treści i skutkach wynikających z art. 68 ust.2, 2a i 2b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w przedmiocie zwrotu bonifikaty. (dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z 9 grudnia 2008r. – k. 32-35).

W dniu 19 maja 2009r. przed notariuszem M. B. M. D. sprzedała swój udział wynoszący 1/2 część w prawie do tego lokalu i prawach z nim związanych M. Z. za cenę 200 000 zł. (dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z 19 maja 2009r. – k. 26-31).

M. D. 16 lipca 2003r. zawarła związek małżeński z S. D.. Z tego związku mają oni dwoje dzieci: K. urodzonego (...) i J. urodzonego (...) Po zawarciu umowy z 9 grudnia 2008r. w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwała L. S., jej wnuczek M. Z. i jej wnuczka M. D. z mężem S. D. i ich dwojgiem dziećmi. M. D. otrzymany od swojej babci udział w prawie własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i w prawach z nim związanych sprzedała swojemu bratu ciotecznemu M. Z. w celu polepszenia warunków mieszkaniowych wszystkich zamieszkujących w tym lokalu osób. Lokal ten miał powierzchnię 45,32 m kw., posiadał trzy małe pokoje w tym jeden przejściowy. W tym czasie zamieszkiwali tam: L. S., M. Z. i M. D. z mężem S. D. i dwojgiem dzieci. M. D. z mężem i dziećmi zajmowała pokój przejściowy i dlatego uzyskaną ze sprzedaży kwotę 200 000 zł przeznaczyła na rozbudowę i wykończenie domu

położonego w S., który S. D. otrzymał w stanie surowym zamkniętym od swoich rodziców na podstawie umowy darowizny z 25 marca 2009r. Po wykończeniu tego domu M. D. na początku 2010r. zamieszkała tam z S. D. i dwojgiem dzieci. We wrześniu 2017r. z uwagi na konflikty małżeńskie M. D. wyprowadziła się wraz z dziećmi od męża i zamieszkała u matki w miejscowości O. jej domu letniskowym. 13 maja 2019r. Sąd Okręgowy w Radomiu w sprawie I C 1512/18 wydał wyrok, w którym orzekł o rozwiązaniu małżeństwa M. D. i S. D., powierzył im wykonywanie władzy rodzicielskiej, ustalił miejsce zamieszkania dzieci w każdorazowym miejscu zamieszkania matki i zasądził od ojca na rzecz dzieci alimenty po 750 zł miesięcznie na każde dziecko. S. D. utrzymuje się z prowadzenia warsztatu blacharsko-lakierniczego i łoży na utrzymanie dzieci zasądzone alimenty; z uwagi na brak pieniędzy do tej pory nie zwrócił pozwanej nakładów poczynionych przez nią na jego nieruchomości położoną w S.. Pozwana ma wykształcenie wyższe z zakresu finansów i pracuje od 10 lat w (...) w G. jako referent z wynagrodzeniem 3 300 zł netto. Pozwana jest właścicielką jednopokojowego mieszkania o powierzchni 19 m kw., położonego w W. przy ulicy (...), które otrzymała od swojej babci. (dowód: zeznania pozwanej – k. 122-125 i 145-148, zeznania świadków: S. D. i B. K. – k. 133-13, M. Z. – k. 144-145 i 148, akt notarialny z 17. (...). – k. 75-77, umowa darowizny z 25.03.2009r. – k. 85, rachunki – k.86-115, zaświadczenia o wysokości obrotów i dochodach – k.67-72, wyrok z 13 maja 2019r. – k. 139).

Powód pismami z 21 marca 2017r., 6 czerwca 2017r. i 15 września 2017r. wezwał pozwaną do zwrotu połowy udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Pozwana pismami z 20 kwietnia 2017r. i 4 października 2017r. nie wyraziła zgody na zwrot tej kwoty i wniosła o odstąpienie od dochodzenia jej zwrotu. (dowód: pisma powoda z 21.03.2017r., 6.06.2017r. i 15.09.2017r. – k. 13-16, 18 23-25, pisma pozwanej z 20.04.2017r. i 4.10.2017r. - k. 12 i 19).

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie swoje powód wywodzi z treści przepisu art. 68 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przewiduje, że jeśli nabywca lokalu mieszkalnego zbył lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia właściwy organ ma obowiązek żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ; przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała taką nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Bezsporne w sprawie jest to, że L. S. nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny od powoda w dniu 3 czerwca 2008r. na podstawie umowy zawartej w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i z wykorzystaniem bonifikaty wynoszącej 90% jego wartości. Bezsporne jest też i to, że L. S. w dniu 9 grudnia 2008r. darowała swoim wnukom M. D. i M. Z. po 1/2 części prawa własności do tego lokalu i do praw z nim związanych a następnie M. D. w dniu 19 maja 2009r. sprzedała swój udział M. Z. za kwotę 200 000 zł.

W toku postępowania Sąd ustalił, że M. D. otrzymany od swojej babci udział w prawie własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i w prawach z nim związanych sprzedała swojemu bratu cioteczemu M. Z. w celu polepszenia warunków mieszkaniowych wszystkich zamieszkujących w tym lokalu osób. Lokal ten miał powierzchnię 45,32 m kw., posiadał trzy małe pokoje w tym jeden przejściowy. W tym czasie zamieszkiwali tam: L. S., M. Z. i M. D. z mężem S. D. i dwojgiem dzieci. M. D. z mężem i dziećmi zajmowała pokój przejściowy i dlatego uzyskaną ze sprzedaży kwotę 200 000 zł przeznaczyła na wykończenie domu położonego w S., który S. D. otrzymał w stanie surowym zamkniętym od swoich rodziców na podstawie umowy darowizny z 25 marca 2009r. Po wykończeniu tego domu M. D. na początku 2010r. zamieszkała tam z S. D. i dwojgiem dzieci. We wrześniu 2017r. z uwagi na konflikty małżeńskie M. D. wyprowadziła się wraz z dziećmi od męża i zamieszkała z matką i jej mężem w miejscowości O. w jej domu letniskowym. 13 maja 2019r. Sąd Okręgowy w Radomiu w sprawie I C 1512/18 wydał wyrok, w którym orzekł o rozwiązaniu małżeństwa M. D. i S. D.. S. D. z uwagi na brak pieniędzy do tej pory nie zwrócił pozwanej nakładów poczynionych przez nią na jego nieruchomość położoną w S..

Jedną podstawowych norm postępowania, regulującą zasady współżycia społecznego i deklarowaną w normach konstytucyjnych oraz ustawowych jest dążenie do dobra i integralności rodziny obejmującej zarówno osoby najbliższe (rodzice, dzieci, małżonkowie, rodzeństwo) jak i osoby związane dalszym stopniem pokrewieństwa albo powinowactwem). Bez wątplenia działanie pozwanej nakierowane na uzyskanie i przeznaczenie ze sprzedaży udziału

do przedmiotowego lokalu mieszkalnego środków na wykończenie domu męża oraz zamieszkanie w nim z mężem i dziećmi stanowiło realizację tej normy. Pozwana jako osobę bliską traktowała także swojego brata ciotecznego M. Z. – syna jedynej siostry swojej matki (z którym zamieszkiwała w tym lokalu). W tej sytuacji działała w uzasadnionym – w jej świadomości – przekonaniu, że sprzedaż mu posiadanego udziału do lokalu w celu polepszenia sytuacji mieszkaniowej wszystkich osób zamieszkujących w nim nie pociągnie za sobą obowiązku zwrotu połowy bonifikaty udzielonej jej babci L. S. na zakup tego lokalu. Z tych względów oraz mając na uwadze ustaloną aktualną sytuację rodzinną i mieszkaniową pozwanej należy uznać, że uwzględnienie żądania powoda wobec pozwanej byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do otrzymania bonifikaty i żądania jej zwrotu. W tej sytuacji działanie powoda, formalnie zgodne z treścią jego prawa podmiotowego, zmierzające do uzyskania żądanego świadczenia nie może być uważane – zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego - za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Wobec powyższego powództwo powoda należało oddalić i dlatego Sąd orzekł o tym w punkcie pierwszym wyroku.

W punkcie drugim wyroku Sąd na podstawie art. 102 kodeksu postępowania cywilnego zdecydował o tym aby nie obciążać powoda kosztami postępowania poniesionymi przez pozwaną z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Za takim rozstrzygnięciem przemawia podstawa prawna i faktyczna roszczenia powoda oraz przyczyna oddalenia jego żądania przez Sąd.

Na oryginale właściwy podpis