

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 21 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: E. N., J. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. N., J. N. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 66.842,67 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 6943,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 grudnia 2012 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych E. i J. N. kwoty 66.842,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w łącznej kwocie 6943 zł.

Uzasadniając treść podniesionych żądań podała, że w dniu 9 kwietnia 2002 r. pozwani, na podstawie aktu notarialnego, nabyli od strony powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). Cena sprzedaży wynosiła 78.700 zł, jednakże pozwani uzyskali bonifikatę w kwocie 66.842,67 zł. Ostatecznie pozwani zapłacili kwotę 11 857,33 zł. W dniu 26 sierpnia 2004 r. pozwani sprzedali przedmiotowe mieszkanie za kwotę 139.000 zł. Zgodnie zaś z ustawą o gospodarce nieruchomościami stronie powodowej przysługiwało uprawnienie do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w razie sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia. W związku z tym do pozwanych wystosowane zostało wezwanie do zapłaty kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży w.w. nieruchomości. Wskazała, iż Prezydent W. zarządzeniem nr (...) odmówił pozwanym umorzenia żądanej należności, w związku z niespełnieniem przesłanek wynikających z uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 8 czerwca 2006 r. Strona powodowa wezwała pozwanego do uzupełnienia wniosku o udzielenie ulgi, jednakże nie ustosunkował się on do pisma i nie podjął próby rozwiązania spornej kwestii.

W dniu 3 stycznia 2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 31).

Wniesionym w dniu 21 stycznia 2013 r. sprzeciwem pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości wnosząc jednocześnie o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu przyznali, że zawarli ze stroną powodową opisaną w treści pozwu umowę, jak również, iż uprzednio nabyty przy zastosowaniu bonifikaty lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) sprzedali w dniu 26 sierpnia 2004 r. Przyznali również, iż otrzymali wezwanie do zwrotu uzyskanej bonifikaty, podnieśli jednak, iż roszczenie strony powodowej uległo przedawnieniu. Wskazali, iż roszczenie o zwrot bonifikaty na skutek zbycia lokalu przed upływem 5 lat od jego kupna pozostaje w ścisłym związku z działalnością gospodarczą powoda, a dlatego rodzaju

roszczeń art. 118 k.c przewiduje 3 letni okres przedawnienia. Gmina wynajmuje, dzierżawi i udostępnia w innym trybie składniki mienia komunalnego uzyskując z tego tytułu przychody, co jest istotą i celem każdej postaci działalności gospodarczej. Także sprzedaż lokali przy zastosowaniu bonifikaty przewidzianej w art. 68 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami mieści się w pojęciu tak rozumianej działalności gospodarczej. Wskazali, iż termin przedawnienia rozpoczął swój bieg od chwili powzięcia przez powoda wiadomości o przedwczesnym zbyciu lokalu przez pozwanych, a przyjąc należy iż strona powodowa uzyskała tę informację najpóźniej w dniu 22 października 2004 r. Ponadto podnieśli, iż późniejsze wystąpienie przez pozwanych do powoda z prośbą o umorzenie należności nie może być uznane za czynność przerywającą bieg terminu przedawnienia.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wskazała, iż podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia jest bezzasadny. Wbrew twierdzeniom pozwanych przedmiotowe roszczenie nie jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, zatem podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2013 r. pozwani wskazali, iż zarówno przed jak i po sprzedaży przedmiotowego lokalu prowadzili budowę domu jednorodzinnego i pieniądze w kwocie 61 534,88 zł uzyskane z jego sprzedaży przeznaczili na budowę domu. Natomiast kwotę 100 000 zł przeznaczili na spłatę pożyczki udzielonej im przez rodziców pozwanej przeznaczonej na budowę domu.

W piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2013 r. strona powodowa wskazała, iż nie ma znaczenia cel na jaki pozwani wykorzystali środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu, gdyż roszczenie to powstało na skutek zdarzenia polegającego na zbyciu lokalu na rzecz osoby obcej, przed upływem ustawowego terminu. Ponadto podnieśli, iż pozwani za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie nabyli żadnego lokalu mieszkalnego ani nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Natomiast pozwani przeznaczili jedynie część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na finansowanie budowy domu jednorodzinnego i to w okresie dłuższym niż 12 miesięcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 kwietnia 2002 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z pozwanymi E. N. i J. N. umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 5,83 % we wspólnych częściach budynku i innych urządzeniach budynku oraz w prawie własności działki nr (...). Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych ustalona została na kwotę 78.700 zł. Na podstawie uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 27 września 2001 r. oraz § 3 uchwały Rady Miejskiej nr (...) z dnia 27 września 2001 r. pozwanym udzielono bonifikaty w kwocie 66.842,67 zł, w wyniku której cena sprzedaży wyniosła 11.857,33 zł. Pozwani kwotę tę zapłacili jednorazowo.

W umowie postanowiono, iż Gmina może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, jeżeli pozwani (Nabywcy mieszkania) zbędą go przed upływem 5 lat lub wykorzystają na inne cele. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Dowód: -umowa sprzedaży z dnia 09.04.2002 r., k. 8-12.

W dniu 26 sierpnia 2004 r. pozwana E. N., za zgodą pozwanego J. N. zawarła umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. za cenę 139.000 zł.

Dowód: -umowa sprzedaży z dnia 26.08.2004 r., k. 13-16.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 8 października 2004 r. Prezydent W. postanowił wystąpić m.in. do pozwanych o zwrot udzielonej im bonifikaty w kwocie 66.842,67 zł w związku ze zbyciem nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia od Gminy W..

Dowód: -zarządzenie z dnia 08.10.2004 r. wraz z załącznikiem, k. 17-22.

Pismem z dnia 22 października 2004 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zwrotu kwoty 66.842,67 zł w terminie do dnia 25 listopada 2004 r.

Pozwani zwrócili się o umorzenie należności Gminy w kwocie 66.842,67 zł lecz strona powodowa odmówiła umorzenia tej należności.

Dowód: -wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 23-25;

-zarządzenie Prezydenta W. nr (...) z dnia 14.11.2006 r., k. 26;

W latach 1999 – 2005 pozwani prowadzili budowę domu jednorodzinnego. Część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) we W. pozwani wykorzystali na jego budowę.

Dowód: - faktury VAT k. 56;

- deklaracje PIT k. 56;

- zawiadomienie o zakończeniu budowy k. 56.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny sprawy nie budził zasadniczych wątpliwości. Bezsporne było, że pozwani nabyli od strony powodowej Gminy W. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) z bonifikatą wynoszącą 66.842,67 zł. Fakt sprzedaży przedmiotowego lokalu w dniu 26 sierpnia 2004 r. również nie był sporny.

Zgodnie z treścią art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010, nr 102, poz. 651 ze zm), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...), właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 7) jako lokal mieszkalny,
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2.

Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

W oparciu zatem o powyższy przepis, skoro pozwani zbyli zakupioną od Gminy W. na preferencyjnych warunkach nieruchomość przed upływem 5 lat od jej nabycia, zobligowani byli, na żądanie zbywcy, do zwrotu udzielonej im bonifikaty w kwocie 66.842,67 zł. Niekwestionowane było bowiem, iż nabywcy lokalu nie byli osobami bliskimi pozwanych.

Pozwani, co niewątpliwe, nie tylko że sprzedali kupiony od Gminy W. lokal przed upływem 5-letniego okresu, ale również dokonali tego ze znacznym zyskiem.

Bez znaczenia pozostaje przy tym sposób wydatkowania uzyskanych ze sprzedaży lokalu środków, jako że ówczesne obowiązujące przepisy nie czyniły w tym zakresie żadnego rozróżnienia.

Z tego względu Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań pożyczkodawców oraz przesłuchania pozwanych na okoliczność przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Okoliczności te nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nawet gdyby przyjąć obecne brzmienie wskazanego przepisu pozwani również byłiby zobowiązani do zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nie przeznaczyli na nabycie lokalu mieszkalnego, a na nakłady na dom znajdujący się już w budowie.

Za bezzasadny uznać należało zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanych, iż działalność gminy polegająca na sprzedaży lokali mieszkalnych mieszkańcom, tj. uprzednim najemcom danego lokalu, wypełnia przesłanki uznania jej za działalność gospodarczą, z uwagi na osiągany z tego tytułu przychód, w związku z czym dochodzone roszczenie podlegało trzyletniemu terminowi przedawnienia.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż roszczenie Gminy z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wskazać należy, iż na tle art. 118 k.c. wymaga się, aby działalność gospodarcza miała stały, zawodowy charakter, aby była podporządkowana regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalności gospodarowania, co z kolei oznacza założenie efektywności lub wydajności, by była prowadzona na własny rachunek oraz by polegała na uczestnictwie w obrocie gospodarczym (vide: uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNC 1992, Nr 2, poz. 17).

Gmina sprzedając przedmiotową nieruchomość bez wątpliwe nie działała w celu osiągnięcia zysku, sprzedała bowiem nieruchomość za cenę znacznie niższą od jej wartości rynkowej. Nie sposób zatem uznać, iż działalność ta była podporządkowana regułom opłacalności i zysku lub racjonalności gospodarowania.

Skoro zatem roszczenie gminy nie jest ani roszczeniem okresowym ani roszczeniem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą podlega ono 10-letniemu terminowi przedawnienia. Mając na uwadze, iż stało się ono wymagalne w dacie wyznaczonej przez gminę w wezwaniu do zapłaty udzielonej bonifikaty, czyli w dniu 25 listopada 2004 r. termin przedawnienia jeszcze nie upłynął.

Ponadto wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanych fakt złożenia wniosku o umorzenie nie ma żadnego znaczenia w świetle powstania roszczenia gminy o zwrot udzielonej bonifikaty. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jasno określają warunki kiedy gmina może żądać zwrotu i zostały one w całości spełnione. Z tego też względu Sąd oddalił wniosek pozwanych o dołączenie i dopuszczenie dowodu z podania pozwanych w sprawie umorzenia należności oraz protokołu nr (...) z dnia 25 września 2006 r.

Wobec zatem powyższego Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanych całość żądanej przez nią kwoty w wysokości 66.842,67 zł.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł na treści art. 481 k.c., z którego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie

poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem, tj. od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, iż pozwani przegrali sprawę w całości, Sąd zasądził od nich na rzecz strony powodowej kwotę 6 943 zł tytułem poniesionych przez nią kosztów procesu, na którą składają się kwota 3343,00 zł tytułem opłaty od pozwu (art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) oraz kwota 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie II wyroku.