

Sygn. akt: I C 23/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Wojciech Waclaw |
| Protokolant: | sekr. sądowy Edyta Smolińska-Kasza |

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko M. W., A. W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanych M. W. i A. W., na rzecz powoda Gminy O. solidarnie kwotę 139645,73 zł (sto trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć złotych 73/100) z odsetkami rozkładając należność na 6 rat, płatnych:

- pierwsza w kwocie 20 000,- zł do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- druga w kwocie 20 000,- zł do dnia 31 grudnia 2018 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- trzecia w kwocie 20 000,- zł do dnia 31 grudnia 2019 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- czwarta w kwocie 20 000,- zł do dnia 31 grudnia 2020 r. z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- piąta w kwocie 20 000,- zł do dnia 31 grudnia 2021 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- szóstą w kwocie 39 645,73 do dnia 31 grudnia 2022 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

II zasądza od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 2000,- zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

IC 23/16 Uzasadnienie

Powódka Gmina O. pozwem z dnia 9 listopada 2015 r. wniosła w o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 139 645,73 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015 r. do dnia zapłaty i obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powódka podała, że w dniu (...) r. (mylnie podano 2015 r. – k. 4) zawarła z pozwanymi umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, na mocy której sprzedała wyodrębniony lokal wraz ze stosownymi udziałami na rzecz pozwanych z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % od ustalonej ceny.

Podczas uzgodnień oraz zawierania umowy pozwani zostali poinformowani co do konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty w razie sprzedaży lokalu przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu (...)r. pozwani sprzedali przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej, co nastąpiło przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia.

To spowodowało, że powódka pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r wezwała pozwanych do zwrotu udzielonej bonifikaty, co okazało się bezskuteczne.

Nakazem zapłaty z dnia (...), wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd nakazał pozwanym zapłacić żadaną przez powódkę kwotę w terminie 14 dni lub w tym terminie wnieść sprzeciw.

Pozwani M. W. i A. W. i w sprzeciwie od tego orzeczenia wnieśli o „odstąpienie od pozwu o nakaz”. (k.27)

W uzasadnieniu swego sprzeciwu pozwani, potwierdzając nabycie przedmiotowego lokalu z bonifikatą, a także zbycie go przed upływem 5 – letniego terminu tj. w dniu (...), podnieśli, iż wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zainwestowali w wykończenie nabytego przez nich domu oraz na spłatę kredytu na jego zakup zaciągniętego.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Na wstępie i dla porządku stwierdzić należy, iż wszystkie okoliczności sprawy dotyczące dat zawarcia kolejnych umów i cen ich nabycia były w sprawie bezspornymi, tak jak nie był spornym zakres kwotowy udzielonej bonifikaty i sposób wycenienia jej waloryzacji przez powodową Gminę.

Powodowie przy tym w sprzeciwie jak i na rozprawie nie tyle powoływali się na brak po stronie powodowej prawnej racji dla sformułowanego pozwem żądania, ile na okoliczności inne towarzyszące zbyciu mieszkania.

Z jednej bowiem strony podnieśli, iż byli przekonani, że wykorzystując środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania, nie będą obowiązani do zwrotu bonifikaty, z drugiej zaś wskazali, iż nabycie musiało mieć miejsce do końca kwietnia 2014 r. z uwagi na kończącą się promesę bankową a także niemożność wcześniejszego zbycia mieszkania z uwagi na brak na nie nabywców i związaną z tym późniejszą jego sprzedaż.

Te okoliczności w ocenie Sadu nie mogły same przez się przesądzać o bezzasadności żądania, co znalazło zresztą wyraz w samym stanowisku pozwanych, którzy ostatecznie nie podnosili bezzasadności żądania jako takiej.

Ów brak bezzasadności w świetle przepisów Ustawy znajduje zresztą oczywiste oparcie w dotychczasowym orzecznictwie, gdzie na podobnym stanie faktycznym sprawy dano wyraz zapatrywaniu, iż przewidziana w art.

68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. (...) Przepis art. 68 ust. 2a punkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. 2014 r., poz. 518 ze zm.) ma zastosowanie w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie udziału w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. - IV CSK 265/14, Biul.SN 2015/4/12 - LEX nr 1663411)

Sąd natomiast w tych warunkach i podawanych przez stronę okolicznościach obowiązany był rozważać kwestię zastosowania innych przepisów, które pozwalają w wyjątkowych sytuacjach załagodzić zbyt surowe skutki prawne (w tym finansowe) nałożone na podmioty zobowiązane do realizacji dochodzonych przed sądem praw podmiotowych w tym klauzule generalne .

Tu jednakże stwierdzić należy, że w przypadku roszczeń o zwrot bonifikaty możliwość zastosowania art. 5 k.c. (co jak się wydaje mogłaby sugerować pośrednio treść sprzeciwu i stanowisko na rozprawie) jest znacznie ograniczona. Jak bowiem zauważył Sąd Najwyższy w jednym ze swych orzeczeń, uprawnienie z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu (nieruchomości) bonifikaty, jeśli nabywcy nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex nr 964496).

Co prawda stanowisko to zostało częściowo „załagodzone” w jednym z orzeczeń sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 2015 r. - I ACa 695/14 gdzie uznano, iż ustawodawca nie wyłączył możliwości zgłoszenia zarzutu z art. 5 k.c. do stosunków prawnych dotyczących regulacji z art. 68 u.g.n. baza orz. LEX nr 1734670), to jednak orzeczenie zapadłe jednakże na tle stanu faktycznego powołanej sprawy dotyczyło nowelizacji tego przepisu w 2007 roku wyłączającej prawo dochodzenia zwrotu bonifikaty w sytuacji, jaka stanowiła podstawę żądania, co oczywiście nie przystaje do stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

W rezultacie powoływane przez pozwanych okoliczności dotyczące faktycznego sposobu wydatkowania uzyskanych środków, czy też ewentualnego braku wiedzy co do konieczności zwrotu, w zaistniałej sytuacji nie mogły same przez się mieć wpływu na uznanie roszczeń powodowej Gminy za słuszne co do zasady i co do wysokości.

Niemniej, mając na względzie właśnie sygnalizowany i zresztą niekwestionowany przez powodową Gminę cel spożytkowania pozyskanych przez pozwanych środków, generalnie zgodny z przewidzianym art. 68 ugn, fakt, iż do naruszenia przepisu doszło jedynie wskutek wzajemnego „przesunięcia czasowego” uzyskania i wydatkowania środków, przy dodatkowym i istotnym wsparciu kredytowym wymagającym obecnie ponoszenia znacznych, comiesięcznych rat w długoletniej perspektywie, Sąd uznał, że w tak ustalonych okolicznościach sprawy zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 320 k.p.c., a na podstawie którego to możliwe jest rozłożenie zasądanego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia.

Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowo byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na

niepowetowane szkody (tak m. in. A. Jakubecki, pod redakcją H. Doleckiego [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, wydanie 2, Lex 2013).

Dostrzec bowiem trzeba, że istnieje wysokie, jeśli nie graniczące z pewnością prawdopodobieństwo, iż konieczność uiszczenia przez pozwanych -obciążonych kredytami i wychowujących dwie córki- całej zasądzonej przez Sąd kwoty w sposób oczywisty skutkowałaby całkowitą utratą ich płynności finansowej, a dalej niechybnym wszczęciem egzekucji i zniweczeniem jakiegokolwiek celu udzielonej bonifikaty, przy braku uzyskania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w razie sprzedaży bądź licytacji posiadanego domu.

Jakkolwiek też wzmiankowana, niekwestionowana sytuacja pozwanych, w ocenie Sądu sama przez się nie może prowadzić do oddalenia powództwa (o czym już było wzmiankowane), w tym nawet w części, to jednak mając na uwadze konieczność, czy potrzebę realnego umożliwienia wywiązania się przez nich z nałożonej wyrokiem powinności, uzasadnia w oparciu o treść art. 320 k.p.c. rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty.

W konsekwencji uznając, iż spełnienie świadczenia w sposób jednorazowy byłoby dla pozwanych zbyt dotkliwe i uciążliwe, należało dojść do przekonania, iż istnieje procesowa możliwość a nawet uzasadniona okolicznościami sprawy konieczność udzielenia pozwany przez Sąd swoistej ulgi czy odciążenia w natychmiastowej realizacji orzeczenia.

W świetle powyższego Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do rozłożenia zasądzonej kwoty na sześć rat, jak w pkt I wyroku.

Przy określeniu terminów spłaty kolejnych rat, Sąd również miał na uwadze fakt, że konieczność zapłaty nie ma charakteru np. odszkodowawczego, zatem rozłożenie na raty faktycznie nie przysparza dodatkowego uszczerbku wymagającego niezwłocznej jego naprawy.

Jeśli zaś chodzi o wstrzymanie biegu odsetek od kwoty rozłożonego na raty świadczenia, tu Sąd miał na uwadze treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006r. wydanej sprawie III CZP 126/06 (publ. OSNC 2007/10/147), gdzie ponownie dano wyraz pogładowi, iż rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. ma ten skutek - wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70 (publ. OSNCP 1971, nr 4, poz. 61) - że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat.

Niemniej pamiętać należy, że wspomniana niemożność naliczania odsetek za czas od wydania wyroku w przypadku rozłożenia świadczenia na raty ustaje z chwilą nadejścia terminu płatności poszczególnych rat. Jeśli zatem pozwani opóźnią się z zapłatą poszczególnych rat, powodowi będą należały się odsetki, na chwilę orzekania ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono po myśli 98, 108 i posiłkowo art. 102 kpc, przy czym w tym zakresie należy powtórzyć w pełni argumentację przemawiającą za rozłożeniem należności na raty.

Nie bez znaczenia przy tym jest fakt, iż pozwani wdając się złożonym sprzeciwem w spór, nie wnosili wprost o oddalenie powództwa z powodu bezzasadności żądania, lecz wnieśli o „odstąpienie od pozwu i kosztów procesu” faktycznie kosztów tych dodatkowo w ten sposób nie generując.