

**Sygn. akt I C 1043/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący** SSO Piotr Jakubiec

**Protokolant** Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2015 r. w Lublinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa** Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta L.

**przeciwko** M. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. W. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta L. kwotę 145.934,14 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote 14/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. nakazuje ściągnąć od pozwanej M. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Lublinie kwotę 7.297 zł (siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych 0/100) tytułem opłaty od pozwu.

I C 1043/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 października 2014 roku powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. W. kwoty 145.934,14 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 września 2013 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przez Skarb Państwa, przy pierwotnym nabyciu lokalu mieszkalnego, położonego w L. przy ul. (...).

Uzasadniając roszczenie powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wskazał, iż zarządzeniem nr (...) z dnia 7 marca 2007 roku Wojewoda L. udzielił dotychczasowemu najemcy G. M. zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa - lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, oznaczonego numerem 25, położonego w L. przy ul. (...), z zastosowaniem 85 % bonifikaty.

Na podstawie aktu notarialnego Repertorium (...) z dnia 20 stycznia 2010 roku G. M. nabył własność w/w lokalu za cenę wynoszącą, po uwzględnieniu 85 % bonifikaty - 22.776 zł. Następnie aktem notarialnym Rep (...) z dnia 1 kwietnia 2010 roku darował on przedmiotowy lokal swojej córce M. W.. Następnie zaś pozwana, w imieniu której działał jej ojciec G. M., aktem notarialnym Rep. (...) (...) z dnia 5 czerwca 2013 roku, sprzedała przedmiotowy lokal na rzecz małżonków E. P. oraz J. P., co zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...) (...).

Z treści uzasadnienia pozwu wynika, iż pierwotne nabycie lokalu mieszkalnego nastąpiło w dniu 20 stycznia 2010 roku, zaś jego sprzedaż przez M. W. w dniu 5 czerwca 2013 roku, zatem zachowanie pozwanej w postaci zbycia lokalu

mieszkalnego na rzecz małżonków P. wypełniło w całości normy art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty.

Powód wskazał, iż w związku z powyższym, pismem z dnia 3 września 2013 roku M. W. została wezwana do zwrotu bonifikaty w łącznej wysokości 145.934,14 zł. Na żadaną kwotę składają się: kwota zwaloryzowanej na dzień 5 czerwca 2013 roku (dzień sprzedaży lokalu) bonifikaty udzielonej przez Wojewodę L. w Zarządzeniu nr 74 z dnia 7 marca 2007 roku przy zbyciu lokalu nr (...) na rzecz jego pierwotnego nabywcy tj. 143.979,90 zł oraz kwota zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu w wysokości 1.601,84 zł, powiększona o obowiązującą wówczas (w roku udzielonej bonifikaty 2010 r.) stawkę podatku VAT - 22%, co stanowiło łącznie kwotę 1954,24 zł. Wskazano, że wyliczenie kwoty do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa obejmuje okres od dnia 20 stycznia 2010 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku.

Nadto podano, iż w wezwaniu został wyznaczony 14-dniowy termin od dnia odbioru pisma na dokonanie zapłaty w/ w sumy tj. do dnia 27 września 2013 roku. Do dnia dzisiejszego roszczenie powoda nie zostało jednak zaspokojone.

Z treści uzasadnienia pozwu wynika nadto, iż G. M., działający jako pełnomocnik M. W. złożył powodowi pismo wraz z kopią aktu notarialnego Rep. (...)nr (...) z dnia 17 lutego 2014 roku, zawierające oświadczenie małżonków P. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o nabyciu lokalu mieszkalnego, jednakże Prezydent Miasta L. jako organ administracji publicznej nie jest uprawniony do samodzielnej oceny skuteczności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Wiążąca jest dla niego umowa z dnia 5 czerwca 2013 roku Rep. A nr 2025/2013, na podstawie której pozwana zbyła E. P. oraz J. P. przedmiotowy lokal (pozew wraz z uzasadnieniem k. 2-4, k.37).

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 marca 2015 roku pozwana M. W. nie uznawała powództwa i wносиła o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana wskazała, iż w aktualnym stanie faktycznym i prawnym sprawy zaprzecza, że zbyła lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) (...)(...), a tym samym iż powstał obowiązek zwrotu bonifikaty w oparciu o powołane w pozwie przepis art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana przyznała jednocześnie, iż wprawdzie zawarta została w formie aktu notarialnego Rep. (...)Nr (...) z dnia 05.06.2013 r. przez pozwaną, będącą reprezentowaną przez pełnomocnika – ojca G. M., umowa sprzedaży w/w nieruchomości małżeństwu P., to jednak w aktualnym stanie sprawy, kupujący - małżeństwo P. złożyli w dniu 17 lutego 2014 roku oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, z którego wynika, że na podstawie art. 84 k.c. w zw. z art. 88 k.c. uchylają się od skutków prawnych oświadczenia woli - jako złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez stronę sprzedającą – co w konsekwencji skutkuje nieważnością tej czynności prawnej.

Pozwana podała jednocześnie, iż z treści tego oświadczenia wynika, iż małżeństwo P. oświadczyli, iż gdyby nie działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej oraz warunków i terminu wykreślenia hipoteki, nie złożyliby oświadczenia o zakupie lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką. Doszło bowiem również do złożenia oświadczenia w treści aktu notarialnego, z którego wynikało iż pozwana niezwłocznie dokona zakupu za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) – innej nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz że niezwłocznie, a najpóźniej do dnia 5 lipca 2013 rok zobowiązuje się uzyskać i przedłożyć kupującym oświadczenie Prezydenta Miasta L. w przedmiocie zgody na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej kw nr (...) hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 167.000 zł na rzecz Skarbu Państwa - zabezpieczającej wierzytelność z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pozwana dodała, iż w dniu 5 czerwca 2013 roku, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, dokonała zakupu za środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu nr (...) innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Ostatecznie jednak nie uzyskała oświadczenia Prezydenta Miasta L. w przedmiocie zgody na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 167.000 zł, w konsekwencji czego, w

jej ocenie, umowa sprzedaży nie wywarła skutków prawnych w postaci przeniesienia własności tej nieruchomości z uwagi na nieważność tej czynności prawnej (odpowiedź na pozew k. 44-49).

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, pełnomocnik powoda wskazał, że z treści oświadczenia woli, złożonego przez małżonków P. w akcie notarialnym z dnia 17 lutego 2014 roku, wynika że błąd nie dotyczył treści czynności prawnej. Błąd bowiem dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, a nie okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu jest błędna. Podał nadto, iż kupujący lokal mieli świadomość, iż nabywają lokal mieszkalny obciążony hipoteką. Znaczenie umowy sprzedaży było całkowicie jasne dla stron.

Powód ponadto dodał, iż pozwana sprzedając małżonkom P. lokal, zaciągnęła wobec nich kolejne, odrębne od tego, które składa się na treść umowy sprzedaży zobowiązanie, którego niewykonanie już po zawarciu umowy, może rodzić powstanie ewentualnej odpowiedzialności po jej stronie, ale nie skutkuje możliwością uchylecia się od skutków prawnych zawartej umowy sprzedaży i nie powoduje nieważności czynności prawnej. Reasumując podniesiono, iż nie można z powodu nieznamości przepisów prawa uchylać się od dokonanej czynności prawnej i twierdzić, że była ona nieważna. Brak bowiem wiedzy co do skutków prawnych swojego oświadczenia woli, mimo obowiązywania od 6 lat przepisów prawa regulujących kwestię zwrotu bonifikaty nie stanowi podstawy do odstąpienia od dochodzenia roszczenia przez powoda z tytułu zwrotu bonifikaty (pismo procesowe k. 64-66).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowisko w sprawie. Pełnomocnik powoda popierał powództwo i wnosił o jego uwzględnienie, pełnomocnik pozwanej zaś nie uznawał powództwa i wnosił o jego oddalenie (protokół rozprawy k. 61-61v, 69-68v).

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Od 1996 roku G. M. wynajmował od Skarbu Państwa - Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w L. – Oddziału Zarządu (...) lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) (...) (umowa najmu lokalu mieszkalnego k.6-9).

Pismem z dnia 16 lipca 2008 roku G. M. zwrócił się do Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta L. z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowego lokalu (wniosek k. 10).

Zarządzeniem Wojewody L. nr(...) z dnia 13 lutego 2009 roku, udzielono zgody na zbycie odrębnego prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału (...) części nieruchomości gruntowej, będącej własnością Skarbu Państwa. Jednocześnie udzielono zgody na zastosowanie bonifikaty w wysokości 85 % ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (zarządzenie k. 15-16).

Dnia 20 stycznia 2010 roku doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. - G. M. za cenę 151.842 zł, która przy uwzględnieniu zastosowanej bonifikaty wyniosła 22.776 zł. Równocześnie oddano w użytkowanie wieczyste do dnia 25 lipca 2102 roku udział wynoszący (...) części gruntu, na którym znajduje się przedmiotowy budynek. W § 10 aktu notarialnego G. M. oświadczył, że na nabytej tym aktem nieruchomości, ustanawia na rzecz Skarbu Państwa hipotekę kaucyjną do sumy 167.000 zł celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej ze zobowiązania co do zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny przedmiotowego lokalu (akt notarialny k. 17-20, odpis zupełny księgi wieczystej k. 25-27v).

Na podstawie umowy darowizny z dnia 1 kwietnia 2010 roku G. M. przeniósł własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz swojej córki M. W. (okoliczność bezsporna).

Następnie na mocy aktu notarialnego z dnia 5 czerwca 2013 roku M. W. sprzedała przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) wraz ze związanymi z nim prawami małżonkom E. P. i J. P. za cenę 178.000 zł. G. M. występujący w imieniu M. W. złożył oświadczenie w § 7 aktu notarialnego, iż jego córka niezwłocznie dokona zakupu za środki uzyskane z

tej sprzedaży innej nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz że niezwłocznie, a najpóźniej do dnia 5 lipca 2013 roku zobowiązuje się uzyskać i przedłożyć kupującemu oświadczenie Prezydenta Miasta L. w przedmiocie zgody na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej kw nr (...) hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 167.000 zł na rzecz Skarbu Państwa- zabezpieczającej wiarygodność z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej bonifikaty (akt notarialny k.22-24, pełnomocnictwo k. 21-21v, zawiadomienie o dokonaniu wpisu k. 56-56v).

Nadto w dniu 5 czerwca 2013 roku M. W. nabyła umową sprzedaży od H. M. własność zabudowanej działki nr (...) w miejscowości S. za cenę 183.000 zł, przy określeniu ceny budynku mieszkalnego na kwotę 178.000 zł. G. M. w imieniu M. W. oświadczył, że środki finansowe na nabycie budynku mieszkalnego pochodzą w całości ze sprzedaży – stanowiącego majątek osobisty M. W. - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) (...) pod nr(...) (akt notarialny k. 55-56v).

Pismem z dnia 3 września 2013 roku Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta L., poinformował M. W., iż w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) (...) (...), naruszyła postanowienia art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym wezwał M. W. do zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 145.934,14 zł (pismo k. 28-28v, wyliczenie zwaloryzowanej kwoty k.30-31).

W dniu 17 lutego 2014 roku małżonkowie E. P. i J. P. oświadczyli przed notariuszem, że na podstawie art. 84 k.c. w zw. z 88 k.c. uchylają się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w treści aktu notarialnego Rep. (...)Nr (...) z dnia 5 czerwca 2013 roku o zakupie lokalu nr (...) –jako złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez stronę sprzedającą oraz oświadczyli, że gdyby nie działali pod wpływem błędu co do treści czynności oraz warunków i terminu wykreślenia hipoteki, nie złożąliby oświadczenia o zakupie lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką (akt notarialny k. 51-52v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody. Wszystkie zebrane w sprawie dowody są wiarygodne. Co do dowodów z dokumentów, nie mogą one budzić wątpliwości, żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń co do ich autentyczności.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka G. M. (zeznania k.69v,70), w zakresie w jakim korelują one z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Świadek przyznał szczerze, iż małżonkowie P. złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli po tym jak okazało się, że Urząd Miasta L. zażądał zwrotu bonifikaty. Sąd nie obdarzył jednak wiarą zeznań świadka w zakresie, w którym podał on, że został poinformowany w urzędzie, iż jego córka może zbyć lokal mieszkalny bez obowiązku zwrotu bonifikaty, jeżeli nabędzie za uzyskane środki inny lokal mieszkalny we wskazanym w ustawie terminie. Mało wiarygodne jest bowiem, aby pracownik urzędu celowo udzielił interesantowi nieprawidłowych informacji w zakresie przepisów prawnych, zwłaszcza, iż strona pozwana na potwierdzenie tej okoliczności nie zgłaszała żadnych wniosków dowodowych. Poza tym pozwana mogła samodzielnie ustalić kwestie prawne związane ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio w przepisach ogólnodostępnej ustawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku poz. 518 z późn. zm.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust 3 jeżeli dana nieruchomość sprzedawana jest między innymi na cele mieszkaniowe. Natomiast art. 68 ust. 2 i 2a w/w ustawy stanowi, że w sytuacji, gdy nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równiej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Zasady tej nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej (ust. 2a pkt 1) lub w przypadku sprzedaży lokalu

mieszkalnego jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (ust. 2a pkt 5). Przy czym przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat - w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Należy zwrócić uwagę, iż odnosząc się do sytuacji, w której osoba bliska pierwotnego nabywcy lokalu, wykupionego od gminy z bonifikatą, po dniu 22 października 2007 roku zamierza dokonać zbycia nieruchomości lokalowej przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia mieszkania z zasobu publicznego, to w tym przypadku nie znajdują zastosowania przepisy art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W treści obowiązującego od dnia 22 października 2007 roku przepisu art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zawarł nakaz odpowiedniego stosowania treści ust. 2 art. 68 w/w ustawy. Powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie zatem wyraża wolę ustawodawcy dotyczącą obowiązku zwrotu bonifikaty przez osoby bliskie w sytuacji, w której sprzedaż nieruchomości lub zmiana jej przeznaczenia nastąpiła przed upływem okresów określonych w art. 68 ust. 2 ustawy. Jednocześnie brak w treści omawianego przepisu odwołania do ust. 2a świadczy o braku podstaw do stosowania wobec osób bliskich zwolnień od obowiązku zwrotu bonifikaty, które przysługują pierwotnym nabywcom.

Okoliczności niniejszej sprawy w sposób jednoznaczny wskazują na to, że po uzyskaniu przez M. W., w drodze umowy darowizny, lokalu mieszkalnego nr (...), zbyła ona przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich, na podstawie umowy sprzedaży, przed upływem 5-letniego okresu, wymaganego przez art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ojciec M. W. nabył bowiem lokal mieszkalny nr (...) w dniu 20 stycznia 2010 roku (pierwotne nabycie), a jego córka zbyła go w dniu 5 czerwca 2013 roku małżeństwu P..

Bezspornym jest więc, iż w takim stanie rzeczy zaistniały przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązujące M. W. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwłaszcza, iż doszło do wezwania powódki przez właściwy organ do zwrotu bonifikaty. Na marginesie należy dodać, iż mając na względzie powyżej powołane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez znaczenia pozostaje na co M. W. przeznaczyła, uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu, środki finansowe.

W tym miejscu należy jednak ustosunkować się, do stanowiska strony pozwanej, która powołując się na oświadczenie małżeństwa P. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, jako złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez stronę sprzedającą, podnosiła nieważność umowy sprzedaży lokalu nr (...) osobom trzecim, a co za tym idzie brak obowiązku zwrotu bonifikaty.

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć.

Według powszechnie przyjętego rozumienia określenie „błąd” oznacza mylne wyobrażenie o otaczającej rzeczywistości lub o treści składanego oświadczenia woli (pomyłka). Jednakże błąd jest prawnie doniosły tylko wówczas, gdy spełnione są wskazane w art. 84 k.c. przesłanki a mianowicie: 1) dotyczy treści czynności prawnej, 2) jest istotny, a nadto, gdy chodzi o oświadczenia składane drugiej stronie czynności odpłatnej, 3) druga strona błąd wywołała (choćby bez swej winy), o błędzie wiedziała lub mogła go z łatwością zauważyć.

Rozpatrując kwestię błędu czynności prawnej należy więc w pierwszej kolejności ustalić że błąd dotyczy treści czynności prawnej czyli okoliczności wchodzących w skład czynności prawnej. O uznaniu, że błąd dotyczy treści czynności prawnej, powinien decydować stopień powiązania okoliczności dotkniętej błędem z całokształtem czynności prawnej. Wystąpić musi związek strukturalny i wewnętrzny z treścią czynności prawnej. Natomiast nie ma oczywiście żadnego błędu wówczas, jeżeli ktoś składając oświadczenie woli znał otaczającą rzeczywistość, rozumiał okoliczności

sprawy, a jedynie wyciągnął z nich dla siebie i swego postępowania niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną decyzję (L. B. (...))str. 305)

W niniejszej sprawie pozwana powoływała się na błąd, który wystąpił przy umowie sprzedaży lokalu nr (...) na rzecz małżeństwa P... Uchylając się od skutków prawnych oświadczenia woli, podnieśli oni bowiem, że gdyby nie działali pod wpływem błędu co do treści czynności oraz warunków i terminu wykreślenia hipoteki, nie złożyliby oświadczenia o zakupie lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką.

G. M. występujący w imieniu M. W. oświadczył bowiem wówczas w § 7 aktu notarialnego, iż jego córka niezwłocznie dokona zakupu za środki uzyskane z tej sprzedaży innej nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz że niezwłocznie, a najpóźniej do dnia 5 lipca 2013 roku zobowiązuje się uzyskać i przedłożyć kupującym oświadczenie Prezydenta Miasta L. w przedmiocie zgody na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej kw nr (...) hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 167.000 zł na rzecz Skarbu Państwa - zabezpieczającej wierzytelność z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej bonifikaty. Kupujący lokal mieli więc świadomość, iż nabywają lokal mieszkalny obciążony hipoteką.

Mając wzgląd na powyższe, w tym miejscu należało wskazać, iż aby błąd dotyczył treści czynności prawnej w wypadku umowy sprzedaży, musiałby się odnosić on do essentialia negotii tej umowy czyli do określenia przedmiotu sprzedaży, jego ceny, czy też osoby kontrahenta, jego sytuacji prawnej. Kwalifikowany normatywnie może być bowiem tylko błąd jako mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej.

Dlatego w żadnym wypadku nie można stwierdzić, aby zasadnym było powoływanie się w niniejszej sprawie na błąd dotyczący treści czynności prawnej.

Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli, o jakiej mowa w dziale IV k.c., jest trafnie przez niektórych autorów określany jako błąd postrzegania („błąd widzenia”), w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należąc do sfery motywacyjnej podejmowanej czynności prawnej tworzą pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli uznane następnie przez oświadczonego za „błąd”, gdy okazało się, że oświadczenie nie osiągnęło zamierzonego i przewidywanego celu (tak SA w Katowicach w wyroku z 17 sierpnia 1994 r., I Acr 312/94, W.. 8/95, s. 41-43).

Należy zatem zauważyć, że samo przekonanie, iż pozwana w określonym terminie uzyska i przedłoży kupującym oświadczenie Prezydenta Miasta L., w przedmiocie zgody na wykreślenie z działu IV k.w. hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 167.000 zł. na rzecz Skarbu Państwa, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu ewentualnego zwrotu bonifikaty, nie mogło skutkować możliwością uchylecia się od skutków prawnych zawartej umowy sprzedaży i nie spowodowało nieważności czynności prawnej. Nie stanowi bowiem błędu co do czynności prawnej mylna ocena zarówno aktualnych, jak i przyszłych okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności.

W związku z powyższym Sąd uznał, iż odstąpienie od umowy sprzedaży małżonków P. jest bezskuteczne, dlatego też zasadnym było zasądzenie od pozwanej kwoty wskazanej w pozwie.

Na zasądzoną kwotę składają się :kwota zwaloryzowanej na dzień 5 czerwca 2013 roku (dzień sprzedaży lokalu) bonifikaty udzielonej przez Wojewodę L. w Zarządzeniu nr (...) z dnia 7 marca 2007 roku, przy zbyciu lokalu nr (...) na rzecz jego pierwotnego nabywcy tj. 143.979,90 zł oraz kwota zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu w wysokości 1.601,84 zł, powiększona o obowiązujący wówczas (w roku udzielonej bonifikaty - 2010 r.) stawkę podatku VAT -22 %, co stanowi łącznie kwotę 1954,24 zł.

Rozstrzygnięcie o zasądzeniu odsetek uzasadnia treść art. 455 k.c. i art. 481 k.c. W wezwaniu do zwrotu bonifikaty, skierowanym do pozwanej przez Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta L., wyznaczony został 14-dniowy termin, od dnia doręczenia przedmiotowego pisma, na dokonanie zapłaty tj. do dnia 27 września 2013 roku (potwierdzenie odbioru k. 29). W związku z tym, iż powód żądał zasądzenia odsetek ustawowych od dnia następnego

po upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego do zapłaty, czyli od dnia 28 września 2013 roku, Sąd uznał za jak najbardziej zasadne zasądzenie odsetek ustawowych właśnie od tej daty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powód wygrał niniejszą sprawę i poniósł koszty procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego na podstawie art. § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 ze zm. Z tych względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt II wyroku uzasadnia treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.). W przedmiotowej sprawie nieuiszczone koszty sądowe stanowią opłatę od pozwu, zatem Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 7297 zł tytułem opłaty od pozwu.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, powyższe rozważania i na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.