

Sygn. akt IX C 641/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

**Sąd Rejonowy w Słupsku IX Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodnicząca: SSR Anna Blicharska**

Protokolant: Łukasz Jędrzejewski

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie sprawy

z powództwa **P. S.**

przeciwko **Gminnemu Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z o.o. w J.**

**o zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda P. S. na rzecz pozwanego Gminnego Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w J. kwotę 2 417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

**IX C 641/15**

## UZASADNIENIE

Powód P. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Gminnego Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w J. kwoty 47 162,07 zł w ustawowych odsetkami od dnia 22.08.2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu. Uzasadniając żądanie powód wskazał, że zawarł z B. J. umowę cesji, na mocy której stał się podmiotem praw i obowiązków wynikających z umowy o partycypację zawartej 12.10.1999r. pomiędzy B. J. a Gminnym Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z o.o. w J.. W umowie tej B. J. zobowiązała się uczestniczyć w kosztach budowy lokalu w kwocie wynoszącej co najmniej 26 632,45 zł w zamian za możliwość wskazania osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Wskazany najemca R. S. wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 10.07.2014r., co uzasadnia w ocenie powoda żądanie zwrotu uiszczonej partycypacji. Powód wskazał przy tym, że zgłoszone przez niego żądanie zapłaty znajduje swoje uzasadnienie w art. 29 a ust.3 ustawy z 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Przepis ten wszedł w życie co prawda po zawarciu umowy o partycypację, jednakże żądanie zapłaty jest uzasadnione z uwagi na społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. W przeciwnym bowiem razie pozwany byłby bezpodstawnie wzbogacony kosztem byłego najemcy. Dochodzona kwota została obliczona w oparciu o obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 29.06.2015r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta G.. Dniem wymagalności dochodzonej kwoty jest dzień określony w wezwaniu do zapłaty.

Pozwane Gminne Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w J. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że przepis art. 29 a ust. 3 w.w ustawy wszedł w życie 15.10.2004r., a więc pięć lat po zawarciu umowy o partycypację, a ponadto dotyczy zupełnie innego stanu faktycznego. W umowie o partycypację wskazano, że w zamian za wpłaconą kwotę tytułem kosztów wybudowania lokalu B. J. na okres 10 lat ma prawo wskazywania najemcy lokalu. Prawo do zwrotu partycypacji nie wynika ani z przepisów prawnych ani z umowy o partycypację, a zatem B. J. nie mogła przenieść na

powoda prawa do zwrotu zwaloryzowanej kwoty partycypacji. Ponadto pozwany wskazał, że art. 5 kc nie może być samodzielną materialnoprawną podstawą powództwa. Niezasadny jest również w ocenie pozwanego argument, że powodowi nie przysługuje jakiegokolwiek prawo do nieruchomości lokalowej, ponieważ na jego wniosek z 25.04.2014r. został zawarty aneks do umowy o partycypacji, na mocy którego uzyskał on przedłużenie uprawnienia do wskazywania najemców do dnia 31 grudnia 2020r.

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

12 października 1999r. B. J. (dalej: partycypujący) zawarła z Gminnym Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z o.o. w J. (dalej (...)) umowę o partycypację. Na mocy umowy (...) zobowiązało się wybudować dom mieszkalny w J. – Osiedle na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych. Partycypujący zobowiązał się natomiast do uczestniczenia w kosztach wybudowania lokalu mieszkalnego o powierzchni 77,10 m<sup>2</sup> w wysokości 15 % kosztów poniesionych przez (...) nie mniej jednak niż 26 632,45 zł. W zamian za pokrycie części kosztów budowy lokalu (...) zobowiązało się do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą fizyczną wskazaną przez partycypującego z tym zastrzeżeniem, że może to nastąpić wyłącznie w przypadku spełnienia przez nią warunków określonych w regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców. Wskazane wyżej uprawnienie miało przysługiwać partycypującemu 10 lat od dnia zawarcia umowy. Po upływie tego terminu partycypujący tracił prawo do wskazywania najemcy i pozostawał najemcą na prawach ogólnych. Warunkiem skuteczności wskazania pierwszego najemcy było dokonanie wpłaty kwoty 26 632,45 zł.

(bezsporne, ponadto dowód: umowa o partycypację, k. 11-13)

Oświadczeniem z dnia 09.08.2007r. B. J. wskazała jako najemcę lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w J. R. S..

(bezsporne, ponadto dowód: oświadczenie, k. 14)

24.03.2014r. B. J. zawarła z P. S. umowę cesji praw i przejęcia obowiązków, na mocy której przelała na rzecz P. S. ogół praw i obowiązków wynikających z umowy o partycypację z 12.10.1999r. (...) wyraził zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy.

(bezsporne, ponadto dowód: umowa cesji, k. 15-16)

R. S. wypowiedział umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 10.07.2014r. Pismem z dnia 14.04.2014r. (...) poinformowało P. S. o wypowiedzeniu umowy najmu.

(bezsporne, ponadto dowód: pismo (...), k. 17)

Pismem z dnia 25.04.2014r. P. S. wniósł o przedłużenie okresu wskazywania najemców lokalu. W tym samym dniu (...) zawarło z P. S. aneks do umowy o partycypację, na mocy którego strony wydłużyły uprawnienie partycypującego do wskazywania najemcy lokalu do dnia 31 grudnia 2020r.

(bezsporne, ponadto dowód: pismo z 25.04.2014r.,k. 38, aneks, k. 39)

W lipcu 2014r. R. S. opuścił lokal nr (...) położony przy ul. (...) w J.. P. S. nie wskazał osoby, z którą (...) miałyby zawrzeć umowę najmu przedmiotowego lokalu.

(bezsporne, ponadto dowód: zeznania świadka R. S., 00:02:33-00:09:35 minuta protokołu rozprawy z 20.04.2016r.,k.69)

11.08.2014r. (...) zawarło umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) z Gminą S. na czas nieokreślony.

(bezsporne, ponadto dowód: umowa najmu, k. 56-58)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny, zaś istota sporu pomiędzy stronami sprowadza się do oceny prawnej istniejącego stanu faktycznego. Z tego względu Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, albowiem strony zeznawałyby na okoliczności pomiędzy nimi bezsporne.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego zapłaty kwoty 47 162,07 zł tytułem zwrotu kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). Uzasadniając zgłoszone żądanie powód wskazał przepis art. 29 a ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z powołaną przez powoda regulacją w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru wskazanego w przytoczonym przepisie. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na to, że przepis ten został wprowadzony na mocy ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Z 2004r. Nr 213, poz. 2157) i obowiązuje od 14 października 2004r., przy czym zgodnie z art. 4 w.w ustawy nowelizującej ma on zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, począwszy od dnia 1 stycznia 2005 r. Podzielić zatem należy stanowisko pozwanego, że przepis art. 29 a ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ umowa o partycypację została zawarta 12 października 1999r.

Zauważyć również należy, że przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy o partycypację nie zawierały żadnej regulacji dotyczącej zwrotu partycypującemu kwoty uiszczonej na poczet kosztów wybudowania lokalu. Na aprobatę zasługuje przy tym stanowisko pozwanego, że art. 5 k.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy uwzględnienia powództwa, gdy nie można jej poszukiwać na gruncie innych przepisów prawa materialnego. Co najwyżej można uznać, stosując go, że albo żądanie zgłoszone w pozwie albo zarzut tamujący podniesiony przez stronę przeciwną nie mogą być uwzględnione, gdyż sprzeciwiają się temu w konkretnych warunkach zasady współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2015 r. o sygn. V ACa 600/14, LEX nr 1751196). Skoro zatem ustawodawca w przepisach przejściowych ustawy nowelizującej jednoznacznie wskazał, że przepis art. 29a ust. 3 ustawy znajduje zastosowanie do stanów faktycznych zaistniałych po 1 stycznia 2005r., to brak jest podstaw by przyjąć, że ma on zastosowanie również do umów o partycypację zawartych przed tą datą. Wzgląd na zasady współżycia społecznego nie może uzasadniać dokonywania wykładni i stosowania przepisów prawa sprzecznie z ich jednoznacznym brzmieniem.

W tym stanie rzeczy źródło roszczenia o zwrot kwoty partycypacji mogą w ocenie Sądu stanowić bądź postanowienia umowy łączącej partycypującego z towarzystwem budownictwa społecznego bądź zasady ogólne obowiązujące na gruncie Kodeksu Cywilnego.

W niniejszej sprawie umowa o partycypację z dnia 12.10.1999r. nie zawiera żadnych postanowień dotyczących zwrotu kwoty uiszczonej tytułem kosztów wybudowania lokalu. Przewiduje jedynie w § 4, że w zamian za pokrycie części kosztów budowy mieszkania partycypującemu przysługuje prawo wskazania osoby fizycznej, która będzie uprawniona do zawarcia umowy najmu tego lokalu z towarzystwem budownictwa społecznego. W tym stanie rzeczy postanowienia umowne nie mogą stanowić podstawy dochodzenia od pozwanego zwrotu kwoty partycypacji.

Jako podstawę dochodzonego roszczenia powód wskazał również to, że pozwana w przypadku niezwrócenia powodowi kwoty partycypacji będzie bezpodstawnie wzbogacona. W ocenie Sądu tak sformułowane stanowisko powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przesłanką roszczenia z art. 405 k.c. jest uzyskanie korzyści majątkowej bez podstawy prawnej, to jest bez oparcia jej na przepisie ustawy lub ważnej czynności prawnej (patrz: k.c. T. I red. Pietrzykowski 2015 wyd. 8 / K. Pietrzykowski,

art. 405). W niniejszej sprawie strony łączy nadal umowa o partycypację zawarta 12.10.1999r. Umowa ta jest ważna i nie została rozwiązana bądź wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron. Wskazana umowa stanowiła podstawę prawną przysporzenia po stronie pozwanej. Wyłączone jest zatem w ocenie Sądu zastosowanie roszczenia opartego o bezpodstawne wzbogacenie co do świadczeń z ważnej umowy nienazwanej, która nadal łączy strony. Ponadto zauważyć należy, że powód nadal jest uprawniony do wskazania osoby najemcy, albowiem na mocy aneksu z 25.04.2014r. strony przedłużyły okres obowiązywania tego uprawnienia do 31.12.2020r. Podkreślenia wymaga zaś w tym miejscu to, że uprawnienie to stanowiło ekwiwalent za pokrycie części kosztów wybudowania lokalu, o czym świadczy brzmienie § 4 ust. 1 umowy o partycypację ( (...) w zamian za pokrycie części kosztów budowy mieszkania zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą wskazaną przez partycypującego). Skoro zatem pozwany nadal jest obowiązany do świadczenia wzajemnego polegającego na obowiązku zawarcia umowy najmu z osobą wskazaną przez powoda, to nie można przyjąć, by był bezpodstawnie wzbogacony kosztem powoda.

Powód nie wskazał również, by podstawą dochodzonego roszczenia były przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. W toku sprawy powód nie wykazał, by pozwany nie wywiązał się z umowy i nie zawarł umowy najmu z osobą wskazaną przez powoda. Co więcej z zeznań świadka R. S. wynika, że powód w ogóle nie wskazał osoby, z którą pozwany miałby zawrzeć umowę najmu. Powód nie skorzystał zatem z przysługującego mu uprawnienia, co samo w sobie nie może stanowić podstawy do zwrotu na jego rzecz kwoty partycypacji.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku, w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c. Powód przegrał sprawę w całości, dlatego też Sąd nałożył na niego obowiązek zwrotu na rzecz pozwanego kosztów celowej obrony, na które złożyło się wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 2400,00 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu /Dz.U.2013.490 j.t./ w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /Dz.U. 2015.1804/), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa udzielonego pełnomocnikowi.