

Sygn. akt I C 244/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2018 r. w Toruniu.

sprawy z

A. K.

przeciwko:

(...) Sp. z o.o. w T.

o:

ustalenie

orzeka:

I. ustala, że powód A. K. wstąpił w prawa strony umowy partycypacyjnej po zmarłej w dniu 22 grudnia 2013r. matce U. K. – umowa partycypacyjna z dnia 15 kwietnia 2003r., zawarta pomiędzy U. K., a (...) Sp. z o.o. w T., której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...), położony w T. przy ul. (...);

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.005 zł (tysiąc pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 244/18

UZASADNIENIE

Powód A. K. pozwem wniesionym przeciwko (...) Sp. z o.o. w T. wniósł o ustalenie, iż wstąpił w prawa strony umowy partycypacyjnej po matce U. K., która to czynności prawna miała miejsce dnia 15 kwietnia 2003 r. i dotyczyła lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w T. oraz zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podał, iż jego matka U. K. w dniu 15 kwietnia 2003 r. zawarła z pozwanym umowę partycypacyjną dotyczącą mieszkań w budynku przy ul. G.. Zgodnie z treścią umowy nabyła prawo do wskazania osób do zawarcia umów najmu mieszkań z zastrzeżeniem, iż wskazanie osób nie może nastąpić później niż 3 miesiące przed planowanym terminem zakończenia realizacji budynków. Dodał, iż przed 1 stycznia 2005 r. najemca lokalu nie mógł być jednocześnie partycypantem. Zaznaczył, iż prawo wskazania najemcy podlega dziedziczeniu. Podkreślił, iż był „osobą wskazaną” przez U. K., lecz utracił to prawo na skutek wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu. Z ostrożności procesowej powód wnosil o nieobciążanie go kosztami procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu przyznał, iż U. K. zawarła z nim umowę partycypacyjną. Zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego obowiązującej na dzień zawarcia umowy niemożliwym jest jednoczesne

bycie przez jedną osobę partycypantem i najemcą. Partycypant nie może więc posiadać fizycznego władztwa nad rzeczą. Pozwany zaznaczył, iż powód posiada władztwo nawet mimo prawomocnego orzeczenia, na mocy którego zobowiązany był do wydania lokalu. Pozwany dodał, iż powód był najemcą lokalu przy ul. (...) w T.. Z uwagi na zadłużenie umowa najmu została wypowiedziana. Ostatecznie pozwany wystąpił do sądu z pozwem o eksmisję powoda. Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. powództwo zostało uwzględnione. Zdaniem pozwanego uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie sprawiłoby, iż właściciel lokalu mieszkalnego (...) sp. z o.o. nie miałaby możliwości odzyskania władztwa i posiadania nad rzeczą stanowiącą jej własność.

W kolejnym piśmie powód potrzymał swoje stanowisko. Podał, iż żadna z okoliczności powoływanych przez pozwanego nie uzasadnia pozbawienia nabytego w drodze sukcesji prawa partycypacji. Brak jest podstaw do wypowiedzenia umowy partycypacji z uwagi przejścia prawa partycypacji na najemcę. Podkreślił, iż nie występuje kumulacja partycypanta i najemcy w osobie powoda, gdyż powód utracił status najemcy z końcem 2012 r. na skutek wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 15 kwietnia 2003 roku (...) Sp. z o.o. w T. zawarło z U. K. umowę partycypacyjną, na mocy której strony określiły zasady i warunki partycypowania w kosztach budowy mieszkania, położonego w T., przy ul. (...).

W zamian za partycypowanie w kosztach budowy mieszkań, U. K. uzyskała prawo do wskazania przez okres 20 lat osoby, z którą (...) Sp. z o.o. w T. będzie zobowiązane do zawarcia umowy najmu.

Po wybudowaniu lokalu U. K. wskazała jako najemcę swojego syna A. K. i na tej podstawie w dniu 15 października 2003 roku (...) Sp. z o.o. w T. zawarło z A. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w T., przy ul. (...).

Pismem z 21 listopada 2012 roku (...) Sp. z o.o. w T. wypowiedziało umowę najmu z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu.

Dowód: umowa k. 8-11

akta sprawy IC 870/16 oraz IC 544/17

U. K. zmarła 22 grudnia 2013 roku. Postanowieniem z 19 maja 2016 roku, w sprawie XI Ns 2395/15, Sąd Rejonowy w Toruniu stwierdził, że spadek po U. K. nabył A. K. w całości

Bezsporne

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie I C 870/16 Sąd Rejonowy w Toruniu orzekł eksmisję wobec A. K. z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w T.. Sąd Ustalił, że A. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

Bezsporne

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie I C 544/17 Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo A. K. przeciwko (...) Sp. z o.o. w T. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli polegającym na „przepisaniu umowy o partycypację zawartej pomiędzy pozwanym a matką powoda. Wyrok jest prawomocny.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, przedłożone przez strony dokumenty.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła, w ocenie Sądu, jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność i autentyczność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron uznając, iż zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, nadto powód wezwany do osobistego stawiennictwa, pouczony o skutkach niestawiennictwa, nie stawiał się na wyznaczony termin rozprawy.

Bezspornym jest, że U. K. zawarła z pozwanym w dniu 15 kwietnia 2013r. umowę w sprawie partycypacji, uregulowaną przepisami ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Umowa w sprawie partycypacji zawierana pomiędzy towarzystwem budownictwa społecznego, a określoną osobą fizyczną lub prawną (bądź ewentualnie jednostką organizacyjną) ma na celu ustalenie zasad udziału tej osoby, zwanej też często „partycypującym” lub „partycypantem”, w kosztach budowy przez towarzystwo lokalu mieszkalnego, który następnie zostanie wynajęty partycypującemu lub wskazanej przez niego osobie.

Budowa przez towarzystwo lokalu mieszkalnego następuje zwykle przy wykorzystaniu środków własnych towarzystwa, środków partycypującego oraz (często) środków zewnętrznych (w szczególności finansowanie udzielane przez Bank (...)).

Szczegółowe warunki realizacji inwestycji przez towarzystwo oraz prawa i obowiązki stron wynikające z uczestnictwa w pokrywaniu jej kosztów przez partycypującego określają pozostałe postanowienia umowy (np. termin rozpoczęcia i realizacji przedsięwzięcia, standard realizacji lokalu, cena lokalu, zasady i skutki rozwiązania umowy).

W odniesieniu do osób fizycznych zawierających umowę dotyczącą partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą one następnie najemcą, ustawodawca zawarł szereg regulacji zawierających korzystniejsze dla tej kategorii partycypujących rozwiązania. Tak też kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od tych osób (w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego) nie może przekroczyć 25% kosztów budowy tegoż lokalu. Finansowanie zwrotne udzielane jest przez Bank (...) poprzez udzielanie kredytów oraz organizację emisji obligacji i gwarantowanie ich nabycia w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Wysokość finansowania zwrotnego jest nie większa niż 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Okres finansowania nie może być z kolei dłuższy niż 30 lat. W przypadku zaś kredytu do okresu kredytowania wlicza się również okres karencji w spłacie kapitału.

W sprawach nieuregulowanych w ustawie do praw i obowiązków stron umowy w sprawie partycypacji odpowiednie zastosowanie znajdują m.in. przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 29 ustawy w brzmieniu obowiązującym na dzień podpisania umowy (Dz.U.2000.98.1070 t.j. ze zm.) partycypacyjnej pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, **a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie** mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Tym samym partycypant miał jedynie uprawnienie do wskazania osoby najemcy lokalu mieszkalnego. W myśl 30 ustawy Towarzystwo mogło wynajmować lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej która spełnia kryteria wskazane w ustawie. Partycypant nie mógł być jednocześnie najemcą lokalu.

Przepisy ustawy nie zawierają szczególnych regulacji dotyczących skutków dla bytu prawnego umowy o partycypacji w razie śmierci partycypującego. Z uwagi na powyższe, zastosowanie znajdują w tej sytuacji reguły spadkobrania określone przepisami k.c.

Zgodnie zatem z ogólną zasadą wyrażoną w art. 922 §1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów k.c. Prawo partycypacji podlega zatem dziedziczeniu.

Mając powyższe na uwadze powództwo A. K. należało uznać za zasadne. Wskazać należy, iż na uwagę nie zasługiwały podnoszone przez stronę pozwaną kwestie dotyczące zakazu jednoczesnego bycia przez jedną osobę, najemcą i partycypantem. Zgodzić się należało z pozwanym, iż w myśl z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego obowiązującej na dzień zawarcia umowy partycypacyjnej brak było możliwości bycia przez jedną osobę partycypantem i najemcą. Niemniej podkreślić należy jednak, iż pozwany nie jest już najemcą lokalu przy ul. (...) w T.. Umowa ta została bowiem skutecznie wypowiedziana. Wobec powoda toczyło się postępowanie w przedmiocie eksmisji, zakończone prawomocnym wyrokiem. W tym miejscu podkreślić należy, iż wstąpienie przez powoda w prawa strony umowy partycypacyjnej z dnia 15 kwietnia 2003 r. zawartej przez U. K. z pozwanym nie ma wpływu na wykonalność wyroku eksmisyjnego wydanego 17 listopada 2016 r. w sprawie I C 870/16 r.

Z uwagi na powyższe Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. w punkcie I wyroku ustalił, iż A. K. wstąpił w prawa strony umowy partycypacyjnej po zmarłej w dniu 22 grudnia 2013 r. matce U. K. – umowa partycypacyjna z 15 kwietnia 2003 r. zawarta pomiędzy U. K. a (...) Sp. z o.o. w T., której podmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w T. przy ul. (...)

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. z którego wynika zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z jej treścią strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przedmiotowej sprawie na koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu 88 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł.