

Sygn. akt I C 305/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

w sprawie z powództwa prokuratora przeciwko A. P., M. P., (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o ustalenie

Dnia 16 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Wiśniewska

Protokolant: staż. Grzegorz Nitka

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Toruniu

przeciwko M. P., A. P.(...)Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o ustalenie

1. ustala, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 18.10.2012 r. między pozwanymi: (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., a M. P. i A. P. przed notariuszem E. M. S. i zarejestrowana w repertorium A. Nr 7338 / 2012,
2. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 5.800,00 zł. (pięć tysięcy osiemset) z tytułu części nieuiszczonej opłaty sądowej,
3. nie obciąża pozwanych M. P. i A. P. kosztami sądowymi.

Barbara Wiśniewska

Sygn. akt I C 305/14

UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w Toruniu w pozwie wniesionym w dniu 25 lutego 2015r przeciwko (...) sp. z o.o. w G., M. P. oraz A. P. domagał się :

1/ ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 18.10.2012 r. między pozwanymi: (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., a M. P. i A. P. przed notariuszem E. M. S.i zarejestrowana w repertorium A. Nr 7338 / 2012 jest nieważna;

2/ obciążenia pozwanych kosztami procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu prokurator wskazał m.in., iż w/w umowa jest niezgodna z ustawą i zasadami współżycia społecznego, i jako taka, w oparciu o art. 58 § 1 i 2 kc, winna zostać uznana za nieważną. Zbycie nieruchomości stanowiącej własność

TBS nie wchodzi w zakres celów i kompetencji TBS wynikających z art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. nr 98 , poz. 1070 ze zm.). We wskazanym artykule przewidziano jedynie możliwość nabycia, a nie zbycia przez TBS nieruchomości. Celem powołania do życia TBS była pomoc osobom niezamożnym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, nie zaś obrót nieruchomościami oraz osiąganie zysku. Zmiana właściciela będzie rzutować na sytuację najemców, którym nowy, nastawiony na maksymalizację zysku właściciel, będzie mógł dowolnie ustalać wysokość czynszu. Dalej powód powołał się na stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz swoją legitymację wynikającą z art. 7 kpc i art. 57 kpc.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwany (...) sp. z o.o. w G. (k. 36-43 akt I C 367/15) argumentował m.in., iż sprzedaż w/w nieruchomości nie spowodowała naruszenia prawa. Środki uzyskane ze sprzedaży zostały w całości przeznaczone na budowę kolejnych budynków mieszkalnych, nie doszło więc do naruszenia celu, dla którego TBS został powołany. W/w ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje wprost zakazu zbywania przez TBS nieruchomości. Takiego zakazu nie można domniemywać, ponieważ prowadziłoby to do ograniczenia prawa własności. Dalej pozwany powołał się na stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego. W jego ocenie zmiana właściciela nie powoduje zmiany sytuacji lokatorów, których nadal chronić będzie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...).

Pozwani M. P. oraz A. P. (k. 76-78, 108-110) argumentowali m.in., iż z art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie wynika zakaz sprzedaży nieruchomości. Po zbyciu w/w nieruchomości sytuacja nowych najemców polepszyła się. Zdaniem tych pozwanych obecne zasady najmu są atrakcyjniejsze. Podkreślili, że nieruchomość została wyremontowana.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Zarządzeniem z dnia 22 czerwca 2015r. sprawę niniejszą, zarejestrowaną pierwotnie pod sygn. akt I C 367/15 połączono w celu łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 305/14 (k. 166 akt I C 367/15).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany (...) Sp. z o.o. w G. w 2005r. miał zaplanowane kolejne inwestycje, polegające na wybudowaniu budynków z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem. Aby móc uzyskać kredyt spółka musiała posiadać zdolność kredytową. Należało zwiększyć majątek spółki. Kamienica na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), jako jedna z kilku, została wniesiona do (...) Sp. z o.o. w G. jako aport, była w złym stanie i wymagała remontów. W 2009r. zapadła decyzja o wdrożeniu programu naprawczego. Postanowiono podjąć kroki zmierzające do zbycia osobom fizycznym kilku nieruchomości zabudowanych, wniesionych aportem w 2005r. m.in. nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Bank zasygnalizował, by pozwana spółka udokumentowała majątek. W związku z tym podjęto decyzję o sprzedaży wskazanych nieruchomości. Celem sprzedaży był cel rynkowy - pozyskanie środków finansowych na kolejne inwestycje. Uznano, że stare budynki generują ogromne koszty remontów.

W dniu 18 października 2012r. w formie aktu notarialnego została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Stronami tej umowy byli K. P. działający w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) oraz małżonkowie M. i A. P.. Pozwani M. i A. P. nabyli przedmiotową nieruchomość od (...) Sp. z o.o. celem długoterminowej lokaty kapitału. W listopadzie 2012r zarząd nieruchomością położoną w G. przy ul. (...) objęła J. L.. Wówczas w tej kamienicy było 12 mieszkań zajmowanych przez lokatorów, którzy zamieszkiwali w lokalach na podstawie umów najmu z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. Umowy te podlegały rygorom z ustawy o najmie lokali.

Wszystkim lokatorom kamienicy położonej w G. ul. (...) został podwyższony czynsz do wysokości 10 zł za m² ze stawki 3, 40 zł za m². Czynsz podwyższono więc mniej więcej trzykrotnie. Kamienicę wyremontowano. Wszystkim lokatorom Przedsiębiorstwo (...) zaproponowało inne lokale z zasobu gminnego. Trzy rodziny pozostały w budynku przy ul. (...),

pozostałe zaś lokale zwolniły się – dotychczasowi lokatorzy złożyli wnioski o przekwaterowanie. Obecnie w budynku przy ul (...) w G. tylko jeden lokal zajęty jest przez najemców sprzed zbycia pozwanym M. P. i A. P. w/w nieruchomości. Z pozostałych dwóch rodzin jedna ma wyrok eksmisyjny z powodu niepłacenia czynszu, druga wypowiedziała umowę najmu.

(okoliczności bezsporne, a ponadto dowód:

- odpis z KRS – k. 18-29 akt I C 305/14,
- promesa udzielenia kredytu PIB – k. 102-106 akt I C 305/14, k. 56-60 akt I C 367/15,
- uchwała nr 22/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z dnia 27.11.2009r. – k. 107 akt I C 305/14, k. 54 akt I C 367/15,
- plan działania – k. 108 akt I C 305/14, k. 55 akt I C 367/15,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 3 grudnia 2008r. – k. 109 akt I C 305/14, k. 53 akt I C 367/15,
- uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z dnia 10.10.2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości - k. 110 akt I C 305/14,
- pismo z dnia 27.09.2012r. – k. 111. akt I C 305/14, k. 62 akt I C 367/15,
- pismo z dnia 10.01.2013r. – k. 112-113v. akt I C 305/14, k. 63-64v. akt I C 367/15,
- pismo z dnia 14.01.2013r. w sprawie nakładów na nieruchomości poniesionych w 2010r. – k. 114-114v. akt I C 305/14, k. 65-65v. akt I C 367/15,
- umowa o zarządzanie nieruchomością – k. 264-267 akt I C 305/14,
- odpis aktu notarialnego - k. 11-19 akt I C 367/15,
- odpis z KW – k. 20-27 akt I C 367/15,
- odpis z KRS – k. 46-49 akt I C 367/15,
- pismo Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – k. 50-52 akt I C 367/15,
- uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z dnia 11.06.2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości - k. 61 akt I C 367/15,
- wyciąg z rachunku – k. 66-68 akt I C 367/15,
- jednolity tekst umowy spółki – k. 69-75 akt I C 367/15,
- dokumentacja budynku – k. 79-139 akt I C 367/15,
- zeznania świadka J. L. – k. 258-258v. akt I C 305/14,
- przesłuchanie pozwanego M. P. – k. 259-259v. akt I C 305/14,
- przesłuchanie prezesa pozwanego K. P. – k. 259v. – 260)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były - w istocie - niesporne. Znalazły one potwierdzenie w treści dokumentów, zeznaniach świadka J. L. oraz w dowodzie z przesłuchania stron.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności oraz autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich prawdziwości i wiarygodności.

Podobnie ocenić trzeba zeznania świadka J. L..

Sąd co do zasady dał wiarę przesłuchanym w charakterze strony M. P. oraz prezesowi pozwanego (...) sp. z o.o. w G. - K. P.. Jedynie twierdzenie tego pierwszego, iż nie wie dlaczego po nabyciu i trzykrotnej podwyżce czynszu większość dotychczasowych lokatorów złożyła wnioski o przekwaterowanie jest niewiarygodne. Oczywistym zdaniem Sądu jest, iż przyczyną takiego postępowania najemców było znaczne zwiększenie czynszu.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, iż Prokurator, wytaczając powództwo samoistne na podstawie art. 57 kpc, czerpie swoje umocowanie z art. 7 kpc zdanie pierwsze, a jego ocena przesłanek w tym przepisie wskazanych nie podlega kontroli ani ocenie sądu (por.: uzasadnienie wyroku SN z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93, OSNC 1993, nr 9, poz. 168).

Prokurator jest uprawniony do wytaczania powództw mających na celu ochronę praworządności. Chodzi tu przede wszystkim o powództwa o ustalenie.

W sprawach tych prokurator ma pozycję samodzielną, posiada własną legitymację procesową i materialnoprawną. (vide k 176 komentarz do kpc, tom 1, redakcja naukowa M. Manowska).

Prokurator prawidłowo skierował pozew przeciwko wszystkim stronom umowy z 18.10. 2012r.

Istota sporu sprowadzała się do odpowiedzi na pytanie, czy pozwana spółka mogła sprzedać nieruchomość. Zdaniem Sądu Okręgowego nie miała takiego uprawnienia.

Przemawiają za tym następujące argumenty:

1. Charakter prawny TBS.

Towarzystwa te (dalej: „TBS”) działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz. U. 2000. 98.1070 – tekst na dzień 18.10. 2012. TBS – y mogą działać w formach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych (art. 23 ust. 1 w/w ustawy). Z uwagi na brak możliwości wypłaty dywidendy, do końca 2006r. korzystały ze zwolnienia od podatku dochodowego. Dochody TBS nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa. Nadzór nad działalnością TBS sprawuje Minister. W skrajnym przypadku może on pozbawić TBS prawa do posługiwania się nazwą „towarzystwo budownictwa społecznego” oraz skrótem TBS – art. 26 ust. 3.

2. Cel istnienia TBS.

Jak stanowił art. 27 ustawy **w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 października 2015r.** przedmiotem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu . TBS może także:

- nabywać budynki mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,

- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi ich własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,

- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w piśmiennictwie, iż zakres przedmiotowy z art. 27 zawiera zamknięty katalog przedmiotów działalności TBS-u, o czym świadczy brak jakichkolwiek zwrotów wskazujących na przykładowy lub niepełny charakter zawartego w nim wyliczenia. Brak w wymienionym przepisie sformułowań typu: „w szczególności”, „zwłaszcza”, „i inne”. Prowadzi to do wniosku, że TBS obowiązuje zakaz podejmowania i wykonywania przez TBS każdej innej działalności niż wymieniona w art. 27 ust. 1 i 2 u.n.f.p.b.m. (por.: Katarzyna Zdun-Załęska, Komentarz do art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Lex 2015, teza 5).

3. Ustrój TBS oraz system instytucji towarzyszących.

W/w ustawa utworzyła także Krajowy Fundusz Mieszkaniowy działający w Banku (...). Celem jego działania było zapewnienie dostępu do mieszkań osobom o średnich dochodach, poprzez finansowanie inwestycji wykonywanych przez TBS i spółdzielnie mieszkaniowe. Mieszkania finansowane ze środków tego Funduszu były przeznaczane na wynajem, a w spółdzielniach mieszkaniowych – przyznawane na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu. TBS-y korzystały więc z preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na sfinansowanie, nie więcej niż 70 % kosztów przedsięwzięcia. Do dnia 15 października 2004r. podlegał on umorzeniu w wysokości 10 % jego kosztów. Był to częściowy zwrot poniesionych kosztów. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy służył realizacji zadań wynikających z realizacji polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Środki z niego pochodzące mogły być przeznaczane na udzielanie na warunkach preferencyjnych kredytów TBS – om oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane polegające na wznoszeniu budynków z mieszkaniami na wynajem. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy został zlikwidowany dnia 31 maja 2009 r. na podstawie ustawy z dnia 2 kwietnia 2009r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 65, poz. 545). Bank (...) nadal udziela TBS – om kredytów na preferencyjnych warunkach w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego – por. rozdział 2 „a” ustawy wprowadzony przez ustawę z 2 kwietnia 2009r.

Obowiązuje zasada, że TBS wszelkie dochody musi przeznaczać na cele swojej działalności statutowej.

4. Pozycja prawna najemców lokali w TBS.

Najemcy mieszkań w TBS byli pozbawieni możliwości ich wykupu na własność. Nie wprowadzono też możliwości nabycia lokali przez wszystkich najemców bez względu na źródło pochodzenia środków, z których je wybudowano. Generalnie pozycja prawna najemcy lokali w TBS jest odmienna niż osób korzystających z tej formy prawnej korzystania z lokali u innych wynajmujących. Odmiennie niż w przypadku przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego, w art. 32 ustawy przewidziano możliwość wprowadzenia obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej. Wynosiła ona 10 %. W przypadku ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) możliwość taką wprowadzono dopiero ma mocy nowelizacji z dnia 21 sierpnia 1997r. Najemcy lokali w TBS, a także pracodawcy, powiaty, gminy lub związki międzygminne mogą partycypować w kosztach wybudowania mieszkań przez TBS –y (por. art. 29 – 29 „a” w/w ustawy). Suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo ma pozwalać na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, nie zaś na osiągnięcie zysku.

Ważki w sprawie jest też argument wyrażony w wyroku SO w Toruniu z 22 sierpnia 2013 r., I C 33/13. Sąd przyjął tamże, iż gdyby ustawodawca przewidywał możliwość zbycia nieruchomości przez TBS, to kwestia ta musiałaby być jednoznacznie uregulowana w ustawie. Tak jednak nie jest.

W takiej sytuacji poważne wątpliwości praktyczne budziłaby kwestia dalszego statusu najemców oraz rozliczeń związanych z lokalami, w których budowie partycypowały inne podmioty np. gminy, pracodawcy lub najemcy.

Powyższe rozważania znajdują poparcie w ocenie prawnej wyrażonej w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2016 r. (IV CSK 445/15, LEX nr 1992034). Wyrok ten dotyczy identycznego, jak w niniejszej sprawie, stanu faktycznego. Sąd Najwyższy stwierdził tam, iż zbycie przez TBS osobie fizycznej budynku wielomieszkaniowego z lokalami na wynajem, w celu przeznaczenia uzyskanych środków na budowę innego budynku, nie jest dopuszczalne jako pozostające poza zakresem przedmiotu działania określonego w art. 27 ust. 2 pkt 5 ustawy z 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zdaniem SN zasadą jest niedopuszczalność zbycia nieruchomości należącej do TBS, a wyjątkiem jej zbycia i to tylko wtedy, gdy pozostaje ono w granicach przedmiotu działalności towarzystwa, a więc gdy mieścić się będzie w pojęciu "innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym", o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 5. W przedmiocie działalności TBS nie mieści się działalność o charakterze obrotu nieruchomościami lokalowymi nabywanymi od gminy w formie wniesienia wkładu do spółki i sprzedawanymi osobom fizycznym. Prowadzenie działalności na podstawie ustawy nie może być środkiem do pozbywania się przez gminy i towarzystwa starego zasobu mieszkaniowego oraz sposobem uzyskiwania środków finansowych na budowę nowych budynków - w sposób oczywisty bardziej opłacalnych, bo z możliwością wyodrębnienia lokali.

Na tle powyższych uwag trzeba więc dojść do wniosku, iż umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 18.10.2012 r. między pozwanymi: (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., a M. P. i A. P. przed notariuszem E.M. S. i zarejestrowana w repertorium A. Nr 7338 / 2012 jest nieważna. Takiego ustalenia Sąd dokonał na podstawie art. 58 § 1 kc.

Sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości była niedopuszczalna gdyż pozostawała poza zakresem przedmiotu działania pozwanej spółki określonego w art. 27 ust 2 pkt 5 ustawy o n.f.p.b.m. Sąd Okręgowy w Toruniu w całości podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku SN z 5.02. 2016r IV CS K 445/15. Sprzedaż taka jak w przedmiotowej sprawie prowadzi do wyzbycia się substancji mieszkaniowej przez TBS a w przedmiocie działalności TBS nie mieści się obrót nieruchomościami lokalowymi sprzedawanymi osobom fizycznym.

Sąd nakazał pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Toruniu) kwotę 5.800 zł tytułem 1/3 części nieuiszczonej opłaty od pozwu. Co do tego rozstrzygnięcia kierowano się treścią art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 105 § 1 kpc.

Sąd na podstawie art. 102 kpc nie obciążył pozwanych M. P. i A. P. kosztami sądowymi uwzględniając okoliczność, iż podpisując umowę z dnia 18.10.2012 r. zawartą z podmiotem profesjonalnym oraz w obecności osoby zaufania publicznego – notariusza - działali oni w dobrej wierze. Obciążanie tych pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi klóciłoby się z zasadami słuszności.