

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal ,

Ławnicy: -----

Protokolant: sekr. sąd. Marlena Ossowska ,

po rozpoznaniu w dniu: 22 sierpnia 2013r. w T.

sprawy z powództwa: E. M. ,

przeciwko: (...) sp. z o.o. w G. , K. K. i M. K. ,

o ustalenie i nakazanie ,

I . ustala ,że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. L. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym ,zawarta w dniu 5 kwietnia 2013r. między pozwanymi : (...)sp. z o.o. w G., a K. K. i M. K. przed notariuszem A. W. i zarejestrowana w repertorium A nr 709 / 2013 ,

II. w pozostałej części oddala powództwo ,

III. nakazuje pobrać od pozwanego (...) sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 17.300,00 zł. [siedemnaście tysięcy trzysta] z tytułu kosztów sądowych ,

IV. nie obciąża pozwanych K. K. i M. K. kosztami sądowymi .

Sygn. akt I C 33 / 13

UZASADNIENIE

Powódka E. M. w pozwie wniesionym przeciwko (...)sp. z o.o. w G. domagała się :

1/ uznania za nieważną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. L.(...) ,

2/ w przypadku zawarcia tej umowy wносиła o uznanie jej za nieważną ,

3/ nakazania pozwanemu złożenia powódce oferty sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu wraz z określeniem jego ceny wynikającej z operatu szacunkowego , z uwzględnieniem bonifikat przysługujących z ustawy o gospodarce nieruchomościami .

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu [k. 57 – 63] .

W toku procesu , w dniu 5 kwietnia 2013r. doszło do sprzedaży nieruchomości . W związku z tym , na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r. sąd wezwał do udziału w sprawie jej nabywców : K. K. i M. K. . Podstawę procesową dla tej czynności stanowił art. 195 k.p.c. Po stronie pozwanej istnieje bowiem współuczestnictwo konieczne . Pozwani K. K. i M. K. wnosili o oddalenie powództwa [k. 134 - 135] .

Sąd ustalił, co następuje :

Powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w budynku znajdującym się w G. przy ul. L. (...) / 2 od dnia 23 grudnia 1986r. Nieruchomość ta stanowiła własność Gminy Miasta G. . Budynek ten został wybudowany w latach 40- tych . W 2004 r. administrator tej nieruchomości (...)sp. z o.o. w G. przeznaczyło na sprzedaż lokale znajdujące się w tym budynku . Dotychczasowi najemcy mogli nabyć je z 70 % bonifikatą . Powódka ani żaden z najemców nie skorzystał z tej propozycji . Wówczas nieruchomość ta została wniesiona jako aport do pozwanego(...) sp. z o.o. w G.. W 2012r. pozwany podjął decyzję o sprzedaży tej nieruchomości . Najemcom przedstawiano propozycję nabycia całej nieruchomości . Nikt z niej nie skorzystał. W dniu 5 kwietnia 2013 r. nieruchomość kupili K. K. i M. K. .

okoliczności bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były niesporne . Kluczowe znaczenie miała odpowiedź na pytanie , czy pozwana mogła sprzedać nieruchomość . Wśród argumentów zawartych w pozwie znalazł się również i taki zarzut . Sąd mógł więc brać go pod uwagę, gdyż nie został zgłoszony z opóźnieniem – por. art. 207 § 6 k.p.c.

Pozwana nie mogła sprzedać nieruchomości . Towarzystwa Budownictwa (...) [określane w tym uzasadnieniu także jako (...)] działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego [Dz. U. nr 98 , poz. 1070] - określanej dalej w tym uzasadnieniu jako „ustawa” oraz „ustawa z dnia 26 października 1995r.” . (...) mogą działać w formach : spółki z ograniczoną odpowiedzialnością , spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych – art. 23 ust. 1 . Z uwagi na brak możliwości wypłaty dywidendy , do końca 2006r. korzystały ze zwolnienia od podatku dochodowego. Dochody (...) nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa . Nadzór nad działalnością (...)sprawuje Minister . W skrajnym przypadku może on pozbawić (...) prawa do posługiwania się nazwą „towarzystwo budownictwa społecznego” oraz skrótem (...) – art. 26 ust. 3 .

Zgodnie z art. 27 ustawy celem działania (...) jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach wynajmu . (...) 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 .

Zdania (...) są więc ściśle określone . Nie przewiduje się wśród nich obrotu nieruchomościami stanowiącymi ich własność .

Ustawa utworzyła także Krajowy (...) działający w Banku (...). Celem jego działania było zapewnienie dostępu do mieszkań osobom o średnich dochodach, poprzez finansowanie inwestycji wykonywanych przez (...) i spółdzielnie mieszkaniowe . Mieszkania finansowane ze środków tego Funduszu były przeznaczane na wynajem ,a w spółdzielniach mieszkaniowych – przyznawane na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu . (...) korzystały więc z preferencyjnego kredytu z Krajowego (...) 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 (...) 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 (...) oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane polegające na wznoszeniu budynków z mieszkaniami na wynajem . Krajowy Fundusz (...) 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 (...) oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. nr 65, poz. 545] . Bank (...) nadal udziela (...)kredytów na preferencyjnych warunkach w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego – por. rozdział 2 „a” ustawy wprowadzony przez ustawę z 2 kwietnia 2009r.

Najemcy mieszkań w (...) byli pozbawieni możliwości ich wykupu na własność . Na podstawie nowelizacji ustawy dokonanej w dniu 19 sierpnia 2011r. [Dz.U. nr 201, poz. 1180] wprowadzono taką możliwość , ale tylko w odniesieniu do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Banku (...) – rozdział 4 „b” ustawy . W istocie celem tego rozwiązania było odzyskanie środków finansowych zainwestowanych przez Państwo, a nie chęć zmiany sytuacji prawnej najemców . W ogóle nie wprowadzono bowiem możliwości nabycia lokali przez wszystkich najemców bez względu na źródło pochodzenia środków, z których je wybudowano . Nawet jeżeli doszłoby do sprzedaży lokalu dla osób uprawnionych w myśl art. 33 „e” ust. 2 , to (...) jest ograniczony w możliwości dysponowania pochodzącym stąd pieniędzmi – art. 24 ust. 2 . Dobrym przykładem specyfiki działalności (...) w sferze finansowej jest to , że wszelkie dochody musi ono przeznaczać na cele swojej działalności statutowej.

Pozycja prawna najemcy lokali w (...) jest odmienna niż osób korzystających z tej formy prawnej korzystania z lokali u innych wynajmujących . Przede wszystkim w art. 30 ust. 1 określono , kto może być najemcą :

1/ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w dniu objęcia lokalu , które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości ,

2/ dochód gospodarstwa domowego , w dniu zawarcia umowy , nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie , ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu , więcej niż :

a/ 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym ,

b/ 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym ,

c/ o dalsze 40 % na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,

Raz na dwa lata najemca lub osoba ubiegająca się o lokal z (...) musi składać deklaracje o średnim miesięcznym dochodzie w jego rodzinie oraz niezwłocznie poinformować o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego - art. 30 ust. 3 . Na żądanie (...) najemca lub osoba ubiegająca się o lokal musi przedstawić zaświadczenie z urzędu skarbowego o wysokości dochodów swoich oraz osób zgłoszonych przez nią do wspólnego zamieszkiwania - art. 30 ust. 4 . Przepisy te wyraźnie uwypuklają cel działania (...) – zapewnienie mieszkań dla osób o niskich dochodach, które w inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych . O tym jak ściśle prawo najmu jest powiązane z tymi kryteriami świadczy fakt , że podlegają one kontroli nawet już w czasie trwania tego stosunku prawnego .

Odmienne niż w przypadku przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego [jednolity tekst – Dz. U. nr 31 z 2005r. , poz. 266] , 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. [Dz. U. nr 111, poz. 723] . Wysokość kaucji określono jednak na 3 % wartości odtworzeniowej lokalu .

W przeciwieństwie do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ... najemcy lokali w (...) , a także pracodawcy , powiaty , gminy lub związki międzygminne mogą partycypować w kosztach wybudowania mieszkań

przez (...) - art. 29 – 29 „a” ustawy . Uzyskują przez to możliwość uzyskania lokalu dla siebie, swoich pracowników lub wskazane osoby , oczywiście na zasadach najmu . Kwestie te reguluje stosowna umowa zawierana z(...)

Odmienne niż w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... określono wysokość czynszu i sposób jego ustalania – art. 28 ustawy . Podkreślić należy ,że celem działania (...)nie jest osiągnięcie zysku . Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 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 . Z art. 8 „a” ust. 4 „a” ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ... jednoznacznie wynika ,że każdy inny wynajmujący ma natomiast prawo także do osiągnięcia zysku.

Ustawę z dnia 21 czerwca 2010r. o ochronie praw lokatorów... stosuje się do (...) jedynie w sprawach nieuregulowanych w ustawie z dnia 26 października 1995r. – art. 33 .

Gdyby ustawodawca przewidywał możliwość zbycia nieruchomości przez (...) , to kwestia ta musiałaby być jednoznacznie uregulowana w ustawie . Powstawałaby bowiem konieczność uregulowania dalszego statusu najemców . Powstawałoby też pytanie jak rozwiązać kwestię tych lokali , w których budowie partycypowały inne podmioty np. gminy , pracodawcy lub najemcy ? Przecież kwestia tej partycypacji była przedmiotem umowy , a umowy należy dochowywać , a nie zrywać je jednostronnie. Powstawałaby także konieczność rozliczenia się (...) z budżetem państwa np. z tytułu uzyskanego wcześniej preferencyjnego kredytu , czy umorzenia 10 % kosztów budowy . W przeciwnym bowiem razie dochodziłoby do nieuzasadnionego uprzywilejowania (...) , które wzniosło budynek korzystając z pomocy Państwa oraz finansowego zaangażowania najemców, a potem uzyskuje korzyść w postaci wolnorynkowej ceny zbycia nieruchomości . Wszystkie te kwestie musiałaby być przedmiotem regulacji zawartej w ustawie z dnia 26 października 1995r.

Jak wskazano powyżej , odmienny jest także status najemców w lokalach (...). W przypadku sprzedaży nieruchomości dochodziłoby do jego pogorszenia . Polegałoby ono np. na zmianie zasad ustalania czynszu, jego wysokości oraz zmianie podmiotu , który tego dokonuje . Najemca lokalu w (...) miał także świadomość , że wynajmującym jest podmiot , który wykonuje politykę Państwa w zakresie pomocy osobom niezamożnym w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych . Na skutek sprzedaży nieruchomości dochodziłoby do zmiany po stronie podmiotu wynajmującego . Stawałby się nim podmiot działający w warunkach wolnego rynku , a więc nastawiony ma maksymalizację zysku z przedmiotu swojej własności . Sytuacja najemcy uległaby więc pogorszeniu, gdyż nie byłby on w żaden sposób chroniony . Niskie dochody ,czy trudna sytuacja materialna przestawałaby mieć jakiegokolwiek znaczenie . Najemca traciłby więc poczucie bezpieczeństwa i stabilności , którą miał w (...) . Pozbawiałoby się go praw nabytych wcześniej, co byłoby sprzeczne z zasadą działania państwa prawnego , którym jest Rzeczpospolita Polska – art. 2 Konstytucji .

Powyższe wywody służą także wykazaniu ,że powódka miała interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie – art. 189 k.p.c. Polegał on właśnie na dążeniu do zapobieżenia zmianie jej dotychczasowego statusu najemcy .

Reasumując , (...) powstały w celu realizacji polityki Państwa polegającej na pomocy osobom niezamożnym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich oraz ich rodzin . Nie przypadkowo ustanowiono nadzór ministra właściwego do spraw budownictwa nad działalnością (...) . Żadna inna spółka wynajmująca lokale, czy osoba fizyczna będąc wynajmującym, nie spotyka się z takim ograniczeniem . Specyficzne uregulowania dotyczą nie tylko (...) , ale także i najemcy lokalu z jego zasobów . Z zakresu zadań (...) i celu jego działania wynika brak możliwości zbywania nieruchomości , które prowadziłoby do zniweczenia celu jego działalności .Nie jest to rozwiązanie odosobnione , gdyż podobne ograniczenie [dotyczące zbywania budynków] dotyczy także spółdzielni mieszkaniowych . Wyzbycie się budynku przez spółdzielnię mieszkaniową jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach : jej likwidacji ,albo w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym . Przepis określa co dzieje się wówczas z lokatorskim prawem do lokalu , w sytuacji gdy nabywcą budynku nie jest inna spółdzielnia mieszkaniowa - art. 16 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [jednolity tekst - Dz. U . nr 119 z 2003r. , poz. 1116 ze zmianami] .

Brak możliwości zbycia nieruchomości przez pozwane (...) skutkowało uwzględnieniem powództwa o ustalenie nieważności umowy kupno- sprzedaży nieruchomości . W tej sytuacji zbędne było prowadzenie zgłoszonych przez strony dowodów z ich przesłuchania oraz z zeznań świadków i dlatego zostały one oddalone .

Żądanie z punktu 2 pozwu miało charakter ewentualny w stosunku do tego z punktu 1 . Skoro więc uwzględniono żądanie z punktu 2 , to zbędne było orzekanie o tym z punktu 1 .

Umowa kupna – sprzedaży nieruchomości jako sprzeczna z ustawą , nie mająca oparcia w żadnym przepisie prawa , była nieważna – art. 58 § 1 k.c.

Powódka domagała się także nakazania pozwanemu (...) złożenia jej oferty sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu wraz z określeniem jego ceny wynikającej z operatu szacunkowego , z uwzględnieniem bonifikat przysługujących z ustawy o gospodarce nieruchomościami . W tej części powództwo podlegało oddaleniu . Jak już wcześniej wskazano , najemcy lokali w (...) mogą nabywać je na własność tylko , gdy zostały one wzniesione ze środków Krajowego (...) . Lokal powódki nie został wzniesiony z wykorzystaniem takich środków . Nie ma więc ona możliwości nabycia jego własności . W niniejszym przypadku nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami , gdyż dotyczą one zbywania lokali znajdujących się w zasobach gminy lub Skarbu Państwa , a nie (...) . – por. art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [jednolity tekst - Dz. U. nr 102 z 2010r. , poz. 651 ze zmianami] .

Skoro powództwo podlegało uwzględnieniu , to pozwanych obciążają poniesione przez nich koszty procesu - art. 98 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że częściowe oddalenie powództwa nie ma istotnego wpływu na ocenę ,że powódka miała co do zasady rację wytaczając je . Dlatego sąd nie dokonywał stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 k.p.c.

Powódka korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych . Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 98 § 1 k.p.c. nieuiszczoną opłatę od pozwu należało pobrać od pozwanych . Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c. współuczestnicy sporu zwracają koszty w częściach równych Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie , jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice . Sąd nakazał pobrać wszystkie koszty od (...) , gdyż to ten pozwany podjął pozbawioną podstaw prawnych decyzję o sprzedaży nieruchomości . Pozwani nabywcy tylko skorzystali z tej oferty pozostając w dobrej wierze. Nie sposób więc obciążać ich kosztami niniejszego procesu . Pozwany (...)został zobowiązany do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Toruniu kwoty 17.300,00 zł. z tytułu nieuiszczonej dotychczas opłaty od pozwu .