

Sygn. akt I C 804/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: staż. Ewa Jarzębska

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa R. H.

przeciwko W. Towarzystwu Budownictwa (...). zo.o. w Ł.

o ustalenie:

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu.

Sygn. akt I C 804/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 listopada 2015r. R. H. wystąpił przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o ustalenie, że powód posiada status partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż powód zawarł z pozwanym w dniu 30 marca 2004 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) po spełnieniu warunku, jakim było zrzeczenie się przez powoda komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po uprzednim jego wyremontowaniu na swój koszt. Aktualnie pozwany niesłusznie odmawia powodowi uprawnienia do wskazania kolejnego najemcy twierdząc, iż powód nie jest partycypantem w rozumieniu przepisów ustawy. Zdaniem powoda nie ma podstaw do różnicowania sytuacji osób, które spełniły świadczenie pieniężne na rzecz strony pozwanej od sytuacji osoby, która spełniła inne świadczenie wskazane przez pozwanego o charakterze majątkowym. Gdyby powód wiedział, że najem lokalu pozwanego nie wiąże się ze statusem partycypanta, nie zawierałby umowy takiej treści. Powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, albowiem do realizacji uprawnienia do wskazania nowego najemcy niezbędna jest współpraca pozwanej, do której skłonić ją może jedynie prawomocne rozstrzygnięcie o przysługującym powodowi uprawnieniu.

(pozew k. 2-8)

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu takiego stanowiska pełnomocnik pozwanego stwierdził, że w dniu podpisania z powodem umowy najmu obowiązujące przepisy nie dawały możliwości łączenia przymiotu najemcy i partycypanta. W dacie podpisania umowy partycypantem mogła być tylko osoba trzecia wobec najemcy. Zmiana tego przepisu, pozwalająca łączyć te dwa

przymioty, nastąpiła dopiero na mocy ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (...), która znalazła zastosowanie dopiero do przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego począwszy od 1 stycznia 2005r. Takie inwestycje powstały u pozwanego dopiero w czerwcu 2007 r. Zatem w dniu zawierania umowy najmu z powodowi strony nie mogły mieć intencji przyznania powodowi przymiotu partycypana. Również w świetle zmienionych przepisów powód nie mógłby być partycypanem, albowiem aby nim być musiałby wpłacić kwotę partycytacji, a nie spełnić inne świadczenie.

(odpowiedź na pozew k. 38-40)

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

W dniu 22 sierpnia 2003 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarło z R. H. jako przyszłym najemcą umowę, w której Towarzystwo przyrzekło zawrzeć z przyszłym najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w Ł.. Przewidywany termin zakończenia budowy określono na 1. kwartał 2004r. Warunkiem zawarcia umowy najmu było spełnienie przez przyszłego najemcę w dniu podpisania umowy najmu kryteriów określonych w załączniku Nr 1 do umowy.

W załączniku nr 1 do umowy ustalono, że Towarzystwo może wynajmować lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, m.in. jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Ł..

(umowa przyrzeczenia zawarcia umowy najmu k. 21-22, załącznik nr 1 –k. 23)

W dniu 27 czerwca 2003 r. R. H. i A. N. zwrócili się do (...) sp. z o.o. o ponowne rozpatrzenie ankiety i przyspieszenie przydziału mieszkania z uwagi na planowany ślub oraz narodziny dziecka.

(pismo do Prezesa Zarządu (...) k. 68)

W tamtym czasie, jeśli zdało się lokal komunalny, to przydział lokalu w (...) odbywał się szybciej, a na tym zależało powodowi i jego żonie.

(dowód z zeznań świadka T. H. k. 71, dowód z zeznań świadka D. H. k. 72)

Żaden urzędnik nie informował powoda wprost o tym, że będzie miał status partycypana, gdy zda lokal komunalny. Przy podpisywaniu umowy nie była poruszana możliwość wskazania kolejnego najemcy. Z regulaminem przyznawania mieszkań przez TBS powód zapoznał się po zawarciu umowy. Przed zawarciem umowy powód czerpał na ten temat wiedzę z informacji z TBS oraz z pracy.

(dowód z przesłuchania powoda k. 73-74)

W dniu 16 marca 2004r. w związku z planowanym zawarciem umowy najmu z pozwanym, powód zdał Gminie Ł. lokal mieszkalny nr (...)/2a w Ł. przy ulicy (...). Lokal był w stanie wymagającym remontu. Urządzenia, w który wyposażony był lokal, były zużyte w średnio 50%, ściany oraz sufity wymagały malowania, parkiet, stolarka drzwiowa i okienna wymagały napraw.

(protokół zdawczo – odbiory z dnia 16.03.2004 r. k. 65-67)

W dniu 30 marca 2004 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego pomiędzy pozwanym Towarzystwem a R. H. i A. N.. Najemca oświadczył, że ani on, ani osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Na mocy tej umowy Towarzystwo zobowiązało się oddać najemcy do używania lokal mieszkalny nr (...) w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W umowie postanowiono, że

pozostałe prawa i obowiązki stron umowy regulują m.in. przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2000.98.1070 z późn. zm.).

Z uwagi na konieczność sprostowania oznaczenia strony będącej najemcą z uwagi na wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 5 listopada 2009 r. oraz umowę o podział majątku wspólnego z dnia 26 sierpnia 2010 r., strony umowy w dniu 17 listopada 2011 r. podpisały aneks do umowy najmu, w której jako najemcę oznaczyły R. H.. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 24-27, aneks do umowy k. 28; umowa o podział majątku wspólnego A. H. i R. H. k. 61-62)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny w rozumieniu powołanego przepisu występuje wówczas, gdy istnieje obiektywna potrzeba ochrony prawnej danego podmiotu. Przedmiotem powództwa o ustalenie może być stosunek prawny, którego stroną nie jest powód jedynie wówczas, gdy dotyczy on sytuacji prawnej powoda (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2002 roku, II CKN 1047/00, niepubl, Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 8 listopada 1956 roku, I Co 20/56, OSNC 1957 r., nr 3, poz.64, Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 kwietnia 1955 roku, II CR 291/55, OSNC 1955 r., nr 4, poz.90, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 sierpnia 1998 roku, III CKN 332/98, niepubl). Powództwo o ustalenie prawa powinno być skierowane przeciwko podmiotowi prawa, który istnienie tego prawa kwestionuje czy też narusza, albo rości sobie również własne prawa. Musi to być podmiot, z którym powód pozostaje w stosunku prawnym, z którego wywodzi własne prawa.

Interes prawny w rozumieniu tego przepisu występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta powinna być jednak obiektywna, a nie subiektywna.

W ocenie Sądu powód ma interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Jednakże roszczenie to podlegało oddaleniu z uwagi na jego bezzasadność.

W dacie zawarcia umowy najmu 30 marca 2004 r. obowiązywała ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. - Dz.U. Nr 98, poz. 1070 ze zm). Ustawa ta określa m.in. zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i towarzystw budownictwa społecznego. W tej dacie obowiązywał przepis art. 29 ustawy, który przewidywał, że 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. Według brzmienia tego przepisu obok pracodawcy, w powyżej wskazanym rozumieniu, umowę z TBS w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań mogły zawierać także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez siebie osoby trzecie. Chodzić mogło np. o rodziców, którzy uczestniczyli, w stopniu określonym w umowie, w kosztach budowy lokalu, w tym celu, aby uzyskać lokal (na zasadzie najmu) dla dzieci. Partycypantem mogła być każda inna osoba fizyczna lub prawna, mająca interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez siebie osoby trzecie. Z przepisu wynika wprost, że „partycypant nie uczestniczy w kosztach budowy dla siebie, ale dla kogoś – np. dla swego pracownika albo najemcy, którego nie można pozbyć się w inny sposób niż przez zapewnienie mu innego lokum” (zob. E. Usovicz, Wkład partycypacyjny w TBS-ie, Gazeta Prawna, Nr 108/2001, s. 21). Nieprecyzyjne sformułowanie „partycypacja w kosztach budowy mieszkań” również należy interpretować szeroko: „partycypacja w kosztach budowy mieszkań” to, obok udziału pieniężnego, także udział w innych, mających wpływ na pokrycie kosztów budowy, formach, jak np. robocizna, dostawy materiałów budowlanych, a nawet przeniesienie na budujące dom TBS własności (użytkowania wieczystego) działki gruntu pod budowę. Beneficjentem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (osobą wskazaną w tej umowie jako ta, która uzyskać ma mieszkanie TBS) mogła być, zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1 ustawy, wyłącznie osoba fizyczna, która w dniu objęcia lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, oraz której dochód

gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza wskaźników przewidzianych w art. 30 ust. 1 pkt 2.

Dopiero w dniu 15 października 2004 r., a więc po zawarciu przez strony postępowania umowy najmu lokalu, dodano do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego przepis art. 29a, na mocy ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. (Dz.U. Nr 213, poz. 2157), który wprowadził możliwość zawierania przez osoby fizyczne z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej, przepis ten ma zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, począwszy od dnia 1 stycznia 2005 r. Nie ma zatem zastosowania do umów zawartych przed tą datą, a więc do umowy najmu zawartej pomiędzy stronami w dniu 20 marca 2004 r.

Podobnie nie znajdzie zastosowania w tej sprawie prowadzony ustawą z dnia 27 sierpnia 2004 r. przepis art. 29 ustęp 2, który przewidział dodatkowo możliwość dokonania przez pracodawcę, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, bez zgody towarzystwa cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców. Również i ten przepis ma zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, począwszy od dnia 1 stycznia 2005 r.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż w dniu zawarcia umowy najmu powód nie stał się partycypantem w rozumieniu obowiązującego wówczas przepisu art. 29 ustawy, nawet jeśli uznać, iż spełnił świadczenie wymagane przepisami. Nabył bowiem prawo najmu na swoją rzecz, nie zaś osoby trzeciej. W czasie, gdy zawierał z pozwanym umowę nie obowiązywały bowiem przepisy które pozwalałyby mu na posiadanie podwójnej roli, najemcy oraz partycypanta. Również przepis dający możliwość cesji uprawnień wynikających ze stosunku najmu wprowadzony został po zawarciu umowy i z uwagi na treść przepisów wprowadzających, nie znajdzie zastosowanie do przedmiotowego stosunku najmu.

Nadmienić należy, że bez znaczenia dla oceny zasadności zgłoszonego roszczenia pozostają przekonania powoda co do przysługującego mu uprawnienia. Powód nie mógł bowiem pozostawać w przekonaniu w dacie zawarcia umowy najmu, iż będą mu przysługiwać uprawnienia partycypanta, skoro w tamtym stanie prawnym takie uprawnienia osobie fizycznej nabywającej prawo dla siebie samego nie przysługiwało, nadto nie istniała wówczas jeszcze możliwość cesji uprawnień wynikających ze stosunku najmu.

Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości podlegał oddaleniu jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, którego przedmiotem było ustalenie prawa, nie zaś roszczenie o zapłatę.

Mając powyższe na uwadze, powództwo należało oddalić.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu.