

# WYROK

## **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Paulina Kłos

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2022 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P. (1) i M. P. (2)**

przeciwko **U. D. i A. D. (1)**

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanych U. D. i A. D. (1) solidarnie na rzecz powodów M. P. (1) i M. P. (2) solidarnie kwotę 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) złotych wraz z liczonymi w stosunku rocznym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 marca 2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych U. D. i A. D. (1) solidarnie na rzecz powodów M. P. (1) i M. P. (2) solidarnie kwotę 2.027 (dwóch tysięcy dwudziestu siedmiu) złotych i 36 (trzydziestu sześciu) groszy tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powodów M. P. (1) i M. P. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 2.885 (dwóch tysięcy osmiuset osiemdziesięciu pięciu) złotych i 95 (dziewięćdziesięciu pięciu) groszy tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od pozwanych U. D. i A. D. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 3.387 (trzech tysięcy trzystu osiemdziesięciu siedmiu) złotych i 84 (osiemdziesięciu czterech) groszy tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Małgorzata Janik-Białek

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 maja 2019 roku M. P. (1) i M. P. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanych U. D. i A. D. (1) solidarnie kwoty 50 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu M. P. (1) i M. P. (2) podnieśli, że 8 września 2005 roku pozwani U. D. i A. D. (1) zawarli ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę nr (...) w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. W dniu 15 października 2007 roku powodowie zawarli z pozwanymi umowę gwarancyjną w sprawie cesji partycypacji w kosztach budowy tego lokalu mieszkalnego. Na podstawie umowy gwarancyjnej powodowie zapłacili pozwanym w dniu 19 października 2007 roku kwotę 50 000 złotych. Pismem z dnia 5 maja 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zgody

na przeniesienie na powodów praw z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Zgodnie z postanowieniem par. 9 umowy gwarancyjnej w przypadku niewywiązania się przez pozwanych z tej umowy, zobowiązani oni byli do zwrotu zapłaconej kwoty 50 000 złotych w terminie 30 dni od dnia niedotrzymania warunków umowy. Pozwani, pomimo upływu terminu do zwrotu zaliczki oraz wezwania do zapłaty, nie zwrócili powodom ww. kwoty w wyznaczonym terminie.

W odpowiedzi na pozew pozwani U. D. i A. D. (1) oświadczyli, że nie „nie uznają roszczenia”. Przywołany jako podstawa żądania zwrotu kwoty 50 000 złotych par. 9 umowy gwarancyjnej z dnia 15 października 2007 roku przewidywał obowiązek zwrotu ww. kwoty w przypadku naruszenia przez partycypanta (pozwanych) obowiązku, zgodnie z par. 6 umowy. Stosownie natomiast do treści par. 6 umowy partycypant zobowiązał się, korzystając z posiadanych praw wynikających z umowy nr (...), wskazać najemcę (powodów) jako osobę, na rzecz której dokona cesji partycypacji w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Fakt, że dotychczas nie uzyskano zgody właściciela lokalu na cesję praw z umowy partycypacyjnej na kolejnych najemców nie świadczy o naruszeniu obowiązku z par. 6 umowy. Rozwiązanie umowy gwarancyjnej nastąpiło na skutek jednostronnego wypowiedzenia przez powodów umowy najmu z dniem 5 kwietnia 2019 roku. Tymczasem umowa gwarancyjna nie przewidywała takiego trybu jej rozwiązania – zgodnie z par. 11 wszelkie zmiany umowy mogły być wprowadzone za zgodą stron umowy i dla swej ważności wymagały formy pisemnej. Nadto akceptacja żądania powodów prowadziłaby do rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Powodowie przez okres 138 miesięcy ponosili wyłącznie koszty związane z opłatami na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Nie ponosili na rzecz powodów żadnych opłat z tytułu najmu lokalu. Gdyby powodowie wynajmowali lokal w warunkach wolnego rynku ponosiliby co najmniej dwukrotnie wyższe koszty z tego tytułu. Niewątpliwie zatem uzyskali kosztem powodów korzyść majątkową. Pozwani dotychczas nie zbyli praw do partycypacji innemu podmiotowi i nie uzyskali z tego tytułu żadnych korzyści majątkowych. Gdyby powództwo zostało uwzględnione, powodowie uzyskaliby dodatkową korzyść bez podstawy prawnej.

W piśmie z dnia 18 listopada 2020 roku powodowie podtrzymali żądanie pozwu podnosząc, że od dnia 5 maja 2009 roku, kiedy to (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zgody na przeniesienie praw z partycypacji na powodów, dokonanie cesji praw z partycypacji na rzecz powodów było niemożliwe, co uzasadnia żądanie zwrotu zapłaconej pozwanym kwoty 50 000 złotych. Pozwani stali się bowiem bezpodstawnie wzbogaceni w zakresie tej kwoty. Powodowie zaprzeczyli, aby na podstawie umowy gwarancyjnej zawarli z pozwanymi umowę najmu lokalu. Powodowie płacili czynsz najmu i inne świadczenia na rzecz wynajmującego, tj. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Nie zawierali z pozwanymi umowy, która obligowałaby ich do jakichkolwiek świadczeń na rzecz pozwanych. Powodowie objęli w posiadanie lokal z tzw. „białym montażem” i doprowadzili lokal do stanu umożliwiającego zamieszkanie w nim na własny koszt. Nadto zapłacili wynajmującemu kaucję w kwocie 5 000 złotych. Kaucja została powodom zwrócona w kwietniu 2019 roku. Powodowie nie domagali się dotychczas zwrotu kwoty 50 000 złotych, ponieważ pozwany, powołując się na znajomości w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zapewniał, że doprowadzi do cesji. W wiadomości e – mailowej z dnia 22 marca 2019 roku pozwany uznał roszczenie powodów.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2020 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W ocenie pozwanych nie została spełniona przesłanka nakładająca na pozwanych obowiązek zwrotu kwoty 50 000 złotych wskazana w par. 9 umowy gwarancyjnej. Zgodnie z brzmieniem tego postanowienia, obowiązek zwrotu ww. kwoty aktualizował się tylko i wyłącznie w przypadku naruszenia przez pozwanych obowiązku wskazania powodów jako osób, na rzecz których dokonają cesji praw z umowy partycypacji. Do naruszenia tego obowiązku mogłoby dojść tylko wtedy, gdyby po wyrażeniu zgody przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na cesję, pozwani nie wskazali powodów jako nabywców praw z umowy partycypacyjnej, tylko inne osoby. Tymczasem pozwani obowiązku tego nie naruszyli. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nie wyraziła zgody na

cesję praw. Umowa gwarancyjna nie zawiera żadnych innych postanowień co do zwrotu zaliczki. Nie została również dotychczas rozwiązana.

Zważywszy na powyższe jedyną podstawę zwrotu ww. kwoty stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Roszczenie oparte na tej podstawie uległo natomiast przedawnieniu. Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez pozwanych umowy partycypacyjnej, pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców. Z dniem 13 stycznia 2007 roku kwestię tę regulował przepis art. 29 ust. 4 w brzmieniu: pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, w wyłączeniu umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców. W dniu 8 września 2005 roku pozwani zawarli umowę partycypacji nr (...), w treści której jako przyszłego najemcę wskazali swoją córkę S. D.. Zamiarem pozwanych było zapewnienie mieszkania córce. Z dniem (...) córka pozwanych na skutek spadkobrania po babci, nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego. Przestała zatem spełniać warunki formalne dla najemców lokali pozostających w dyspozycji towarzystwa budownictwa społecznego. W związku z powyższym zobowiązana była do rozwiązania umowy najmu. Pozwani natomiast w dalszym ciągu zobowiązani byli do opłacania lokalu, a zatem podjęli starania do zbycia praw z umowy partycypacji. Pozwani nie byli świadomi, że przepis art. 29 ust. 2, a następnie art. 29 ust. 4 odnosi się wyłącznie do pierwszych najemców, tj. wskazanych przez pozwanych w umowie partycypacji, którym była córka S. D. i tym samym, że dokonanie cesji na rzecz powodów jest niedopuszczalne. O braku ustawowej możliwości przeniesienia praw z umowy partycypacji na kolejnych najemców pozwani dowiedzieli się z pisma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z dnia 5 maja 2009 roku. Decyzja o odmowie zgody na cesję nie była decyzją uznaniową towarzystwa, lecz wynikała z ustawowej niedopuszczalności cesji na rzecz osób, które nie były pierwszymi najemcami lokalu. Tym samym uiszczona przez powodów kwota 50 000 złotych została uiszczona na poczet umowy cesji, która nie mogła dojść do skutku już w momencie zawierania umowy gwarancyjnej z powodu ustawowej przeszkody. Świadczenie spełnione przez powodów było zatem świadczeniem nienależnym już w chwili jego spełnienia, tj. 19 października 2007 roku. Świadczenia, które były nienależne już w momencie ich spełnienia, stają się wymagalne już od tej chwili. Bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot ww. kwoty rozpoczął się zatem w dniu 19 października 2007 roku i upłynął w dniu 19 października 2017 roku. Przed tym dniem powodowie nie dokonali żadnej czynności, która skutkowałaby przerwaniem biegu terminu przedawnienia.

Pozwani wskazali nadto, że żądanie zwrotu nienależnego świadczenia jest wyłączone również na podstawie przepisu art. 409 k.c., który przewiduje wygaśnięcie obowiązku wydania korzyści, jeżeli ten, kto ją uzyskał zużył ją w taki sposób, że nie jest już wzbogacony. Pozwani zużyli kwotę 50 000 złotych na poczet zapłaty zachowku, który ich córka zobowiązana była zapłacić kuzynce A. S.. Zapłata nastąpiła w dniu 1 września 2008 roku i od tego dnia pozwani nie są już wzbogacony. Jednocześnie wskazać należy, że w tym dniu pozwani nie mogli liczyć się z obowiązkiem zwrotu, ponieważ nie wiedzieli, że umowa cesji nie dojdzie do skutku z przyczyn od stron niezależnych.

Pozwani podnieśli również, że żądanie zapłaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak lojalność wobec drugiej strony umowy, uczciwego postępowania oraz dobrych obyczajów. Przez okres 12 lat powodowie korzystali z możliwości zamieszkiwania w lokalu o obniżonym czynszu. Korzyść, jaką osiągnęli, wyrażająca się w różnicy pomiędzy czynszem rynkowym, a czynszem obniżonym, dalece przewyższa kwotę 50 000 złotych.

Pozwani podnieśli również, że nie zostali skutecznie wezwani do zapłaty, ponieważ w okresie awizacji przesyłki zawierającej pismo w tym przedmiocie przebywali poza S., a zatem przesyłka została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta w terminie.

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2020 roku powodowie podtrzymali żądanie pozwu podnosząc, że zgodnie z postanowieniami umowy gwarancyjnej pozwani zobowiązali się do uzyskania zgody (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na dokonanie cesji praw z umowy partycypacji, a w przypadku niewywiązania się

z tego obowiązku, zobowiązani byli do zwrotu zapłaconej przez powodów kwoty 50 000 złotych w terminie 30 dni. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zgody w piśmie z dnia 5 maja 2009 roku i od tego dnia należy liczyć 30 – dniowy termin na zwrot ww. kwoty. Termin ten upłynął 4 czerwca 2009 roku i od tego dnia rozpoczął bieg 10 – letni termin przedawnienia roszczenia. Termin ten nie upłynął do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Pozwani winni również liczyć się z obowiązkiem zwrotu wpłaconej przez powodów kwoty, a zatem przepis art. 409 k.c. nie ma zastosowania. Żądanie zwrotu zaliczki nie jest również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2022 roku Sąd udzielił powodom zabezpieczenia powództwa poprzez obciążenie stanowiącej własność pozwanych U. D. i A. D. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) hipoteką przymusową na rzecz M. P. (1) i M. P. (2) do kwoty 118 829 złotych.

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

W dniu 8 września 2005 roku U. D. i A. D. (1) zawarli ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę numer (...) w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, na podstawie której U. D. i A. D. (1) (partycypanci) zobowiązali się, stosownie do par. 7 ust. 2, do wniesienia kwoty w wysokości 36 187,50 złotych, stanowiącej 30% przewidywanej kwoty brutto budowy lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., oznaczonego numerem B1 K2 M12 (...).

Zgodnie z postanowieniem par. 4 ust. 7 umowy za partycypację w kosztach budowy ww. lokalu w wysokości określonej w ust. 2, partycypantom przysługiwało prawo wskazania osoby, z którą zostanie zawarta przedwstępna umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) K2 M12. Osoba wskazana przez partycypantów musi spełniać warunki określone w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub w kosztach adaptacji pralni, suszarni, strychów i innych pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne na wynajem o czynszach regulowanych oraz kryteria, jakie winny spełniać osoby trzecie wskazane do zawarcia umów najmu tych lokali”.

W par. 5 umowy jako osobę uprawnioną do zawarcia przedwstępnej umowy najmu partycypanci wskazali córkę S. D.. Nadto wskazano osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania z przyszłym najemcą.

W przypadku chęci zbycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zastrzegła sobie uprawnienie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia przedmiotowych praw. W celu zapewnienia ww. uprawnień (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., partycypanci, chcąc zbyć prawa wynikające z niniejszej umowy, zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego uprawnienia pierwszeństwa nabycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia partycypanta.

Dowód:

- umowa nr (...) k. 8 – 12, k. 75 – 78,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

U. D. i A. D. (1) zawarli umowę partycypacji w celu zapewnienia prawa do lokalu mieszkalnego córce S. D..

W dniu 5 grudnia 2006 roku zmarła H. D., babcia S. D.. S. D. nabyła spadek po H. D. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 19 listopada 1998 roku, otwartego i ogłoszonego w dniu 24 października 2007 roku.

W skład spadku wchodziło prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S..

Dowód:

- testament k. 247,
- postanowienie SR w Szczecinie z dnia 28.03.2006 r. w sprawie III Ns 2063/05 k. 248,
- postanowienie SR Szczecin – P. i Zachód w S. z dnia 24.10.2007 r., sygn. akt III Ns 118/07 K. 249,
- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

W dniu 8 października 2007 roku S. D. wystąpiła do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z powodu nabycia w drodze spadkobrania prawa własności lokalu mieszkalnego. Umowa została rozwiązana z dniem 11 października 2007 roku.

Dowód:

- wniosek z dnia 08.10.2007 r. k. 245,
- pismo z dnia 11.10.2007 r. k. 246.

Z uwagi na fakt, że córka powodów S. D. nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego, U. D. i A. D. (1) przestali być zainteresowani realizacją praw z umowy partycypacji numer (...). W związku z powyższym zamieścili ogłoszenie, że dokonają cesji praw z tej umowy na inną osobę.

Dowód:

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

M. P. (1) (wówczas P.) i M. P. (2) zainteresowani byli zawarciem z towarzystwem budownictwa społecznego umowy w przedmiocie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. W (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. uzyskali informację, że najbliższa budowa rozpocznie się za 5 lat.

Na tablicy ogłoszeń w siedzibie towarzystwa budownictwa społecznego znaleźli ogłoszenie U. D. i A. D. (1) o cesji praw z umowy partycypacji.

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

W dniu 15 października 2007 roku U. D. i A. D. (1) zawarli z M. P. (1) (wówczas P.) i M. P. (2) umowę gwarancyjną w sprawie cesji partycypacji lokalu mieszkalnego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), której przedmiotem było, stosownie do postanowienia par. 1: wynajem i cesja uprawnień z tytułu partycypacji lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w S., oznaczonego w umowie partycypacji (...) numerem (...).

W par. 6 umowy U. D. i A. D. (1) zobowiązali się, korzystając z posiadanych praw wynikających z umowy partycypacji numer (...), niniejszym wskazać M. P. (1) i M. P. (2) jako osoby, na rzecz których dokonają cesji partycypacji w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Zgodnie z postanowieniem par. 7 umowy M. P. (1) i M. P. (2), w zamian za cesję partycypacji dotyczącej lokalu wskazanego w par. 1 umowy, zobowiązali się do zapłaty na rzecz U. D. i A. D. (1) kwoty 80 000 złotych. Zaliczkę w wysokości 50 000 złotych M. P. (1) i M. P. (2) zobowiązani byli wpłacić w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy o numerze: (...) (par. 7 ust. 2). Wpłata w kwocie 30 000 złotych miała nastąpić w dniu zawarcia umowy cesji partycypacji.

Zgodnie z postanowieniem par. 9 umowy jeżeli nie dojdzie do cesji partycypacji z uwagi na naruszenie przez U. D. i A. D. (1) obowiązku, zgodnie z par. 6 umowy, zobowiązani są oni do zwrotu M. P. (1) i M. P. (2) wniesionego wkładu finansowego wymieniowego w par. 7 ust. 2 w wysokości nominalnej z dnia jego wypłaty. Zwrot kwoty nastąpi w terminie 30 dni, licząc od dnia niedotrzymania warunków umowy.

Dowód:

- umowa gwarancyjna k. 5 – 7, k. 72 – 74,

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

Zawierając umowę gwarancyjną zarówno M. P. (1) i M. P. (2) jak i U. D. i A. D. (1) byli przekonani, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wyrazi zgodę na cesję praw z umowy partycypacji.

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

W dniu 19 października 2007 roku M. P. (1) i M. P. (2) wpłacili na konto o numerze (...) kwotę 50 000 złotych.

Dowód:

- potwierdzenie wykonania dyspozycji k. 13, k. 80,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

W dniu 19 października 2007 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zawarła z M. P. (1) i M. P. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Zgodnie z postanowieniem par. 5 i 6 umowy najemcy zobowiązani byli uiszczać miesięczny czynsz najmu w wysokości stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w dniu zawarcia umowy najmu określonej właściwą uchwałą w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz świadczenia i opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.

Dla zabezpieczenia płatności czynszu, świadczeń i opłat niezależnych od właściciela oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, najemcy zapłacili kaucję w kwocie 5 274,48 złotych (12 – krotność miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy). Kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 12 – krotności czynszu najmu obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności z ww. tytułów, w terminie 30 dni od daty przekazania protokołem zdawczo – odbiorczym lub komisyjnego przejęcia lokalu.

Dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 211 – 218,

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

W dacie wydania najemcom lokal przy ul. (...) wyposażony był tylko w tzw. „biały montaż”. Pozostałe elementy wyposażenia zapewnili powodowie na własny koszt.

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

Pomiędzy powodami a pozwanymi nigdy nie było mowy o tym, aby M. P. (1) i M. P. (2) mieli uiszczać jakiegokolwiek świadczenia na rzecz U. D. i A. D. (1) z tego tytułu, że zawarli ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę najmu lokalu przy ul. (...).

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

S. D. zobowiązana była do zapłaty zachowku w kwocie 50 000 złotych na rzecz A. S..

W dniu 10 kwietnia 2008 roku A. D. (1) i U. D., na skutek wezwania do zapłaty, zapłacili A. S. kwotę 25 000 złotych tytułem I raty zachowku. Zapłata nastąpiła z rachunku bankowego numer (...).

W dniu 28 sierpnia 2008 roku A. D. (1) i U. D., na skutek wezwania do zapłaty, zapłacili A. S. kwotę 25 000 złotych tytułem II raty zachowku. Zapłata nastąpiła z rachunku bankowego numer (...).

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 04.03.2008 r. k. 250,

- potwierdzenie wykonania dyspozycji k. 252,

- wezwanie do zapłaty z dnia 23.04.2008 r. k. 251,

- wyciąg z rachunku bankowego k. 253,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

W dniu 30 kwietnia 2009 roku U. D. i A. D. (1) zwrócili się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z prośbą o możliwość dokonania cesji praw z umowy partycypacji numer (...) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na rzecz dotychczasowych najemców M. P. (1) i M. P. (2).

Dowód:

- pismo z dnia 27.04.2009 r. k. 244,

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

Pismem z dnia 5 maja 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformowała U. D. i A. D. (1) o podjęciu odmownej decyzji w sprawie prośby o wyrażenie zgody na przeniesienie praw z umowy partycypacyjnej na osoby trzecie – M. P. (1) i M. P. (2). W piśmie wskazano, że w zakresie przeniesienia przez partycypantów praw z umowy partycypacyjnej na osoby trzecie, przepis art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego (Dz. U. z 2000 roku, nr 98, poz. 1070 ze zm.) nie ma zastosowania do kolejnych wskazanych przez partycypantów najemców. Przepis ten dotyczy tylko najemców,

z którymi spółka zawarła przedwstępne umowy przyrzeczenia zawarcia umowy najmu lokalu, stanowiące integralną część umowy partycypacyjnej.

Dowód:

- pismo z dnia 05.05.2009 r. k. 14 – 15, k. 62 – 63, k. 81 – 82,
- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

O treści pisma z dnia 5 maja 2009 roku M. P. (1) i M. P. (2) dowiedzieli się w maju lub czerwcu 2009 roku.

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264,
- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

Po otrzymaniu pisma z dnia 5 maja 2009 roku U. D. i A. D. (1) byli przekonani, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. za jakiś czas wyrazi zgodę na cesję praw z umowy partycypacji. O tym przekonaniu informowali powodów, stąd też powodowie zdecydowali się w dalszym ciągu zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...) i nie domagali się zwrotu zapłaconej kwoty 50 000 złotych.

Dowód:

- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264,
- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

Pismem z dnia 28 stycznia 2019 roku M. P. (1) i M. P. (2) zwrócili się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o udzielenie informacji, czy w 2007 roku oraz w kolejnych latach do 2019 roku, była możliwość scedowania przez U. D. i A. D. (1) praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji (...) na najemców w osobach M. P. (1) i M. P. (2). Nadto zwrócili się o udzielenie informacji jaka byłaby aktualna cena nabycia przedmiotowych praw.

Pismem z dnia 1 lutego 2019 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła udzielenia informacji o możliwości dokonania cesji praw wynikających z umowy partycypacji (...).

Dowód:

- pismo z dnia 28.01.2019 r. k. 19, k. 85,
- pismo z dnia 01.02.2019 r. k. 20, k. 86,
- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

**W wiadomości e – mailowej z dnia 22 marca 2019 roku** U. D. i A. D. (1) oświadczyli, że „nie ulega wątpliwości, że w przypadku rozwiązania umowy, wpłacona na poczet cesji partycypacji zaliczka powinna być zwrócona. Jednocześnie wszakże powinny być uregulowane opłaty czynszowe z tytułu najmu lokalu – za cały czas użytkowania. Ponieważ opłaty te nie zostały sprecyzowane w umowie, punktem wyjścia dla ustalenia ich wysokości powinny być ceny rynkowe, tj. cena rynkowa najmu podobnych lokali z uwzględnieniem zapłaconych przez najemcę opłat czynszowych na rzecz TBS”.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa z dnia 22.03.2019 r. k. 21 – 22, k. 87 – 88,



Pismem z dnia 26 marca 2019 roku M. P. (1) i M. P. (2) wezwali U. D. i A. D. (1) do zapłaty kwoty 50 000 złotych, stanowiącej zaliczkę na poczet przyszłej cesji praw z partycypacji, w terminie do 10 kwietnia 2019 roku.

Przesyłka zawierająca wezwanie do zapłaty została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta w terminie.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 23, k. 89,
- kopia przesyłki k. 24, k. 90,
- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

W okresie awizacji przesyłki zawierającej wezwanie do zapłaty z dnia 26 marca 2019 roku U. D. i A. D. (1) przebywali poza miejscem zamieszkania.

Dowód:

- zeznania pozwanego A. D. (1) w charakterze strony k. 264 verte – 266.

W dniu 4 kwietnia 2019 roku M. P. (1) i M. P. (2) złożyli wniosek o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Umowa została rozwiązana z dniem 5 kwietnia 2019 roku.

Najemcy zobowiązani byli przywrócić lokal do stanu, w jakim został im wydany na własny koszt. Lokal został zwrócony 8 kwietnia 2019 roku.

Dowód:

- wniosek o rozwiązanie umowy najmu k. 219,
- zeznania powoda M. P. (2) w charakterze strony k. 262 verte – 264.

W dniu 27 maja 2019 roku U. D. i A. D. (1) oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. rozwiązali, za porozumieniem, umowę partycypacji nr (...).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zwróciła U. D. i A. D. (1) kwotę partycypacji w wysokości 51 717,04 złotych.

Dowód:

- porozumienie z dnia 27.05.2019 r. k. 270 – 271.

U. D. i A. D. (1) utrzymują się ze świadczenia emerytalnego otrzymywanego przez A. D. (1) w kwocie 4 800 złotych. U. D. nie ma własnego źródła dochodów. Nie pracowała zawodowo, najpierw wychowywała dzieci, a następnie wnuki. U. D. i A. D. (1) mieszkają w domu należącym do córki. Środki uzyskane ze sprzedaży posiadanych lokali mieszkalnych darowali córkom. Na dzień 29 marca 2022 r. pozwani byli także właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Dowód:

- zeznania pozwanej U. D. w charakterze strony k. 431.
- wydruk treści KW nr (...) k. 442-446

W okresie od dnia 19 października 2007 roku do dnia 8 kwietnia 2019 roku M. P. (1) i M. P. (2) zapłacili na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. tytułem czynszu najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) łącznie kwotę 81 880,64 złotych.

Rynkowa kwota czynszu najmu tego lokalu, wyposażonego w tzw. „biały montaż”, w okresie od dnia 19 października 2007 roku do dnia 8 kwietnia 2019 roku wynosiła łącznie 165 339,66 złotych.

Różnica pomiędzy czynszem rynkowym za lokal wyposażony w tzw. „biały montaż” a czynszem uiszczanym na rzecz towarzystwa budownictwa społecznego wynosi 83 459,02 złote (165 339,66 zł – 81 880,64 zł = 83 459,02 zł).

Dowód:

- opłaty za lokal mieszkalny k. 294,

- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. D. (2) k. 304 – 360.

Pozew M. P. (1) i M. P. (2) przeciwko U. D. i A. D. (1) o zapłatę kwoty 50 000 złotych wpłynął do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 31 maja 2019 roku.

Niesporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w zakresie należności głównej w kwocie 50 000 złotych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od tej kwoty, od dnia 22 marca 2019 roku do dnia zapłaty.

Powodowie wywodzą roszczenie z faktu niewywiązania się przez pozwanych z wynikającego z par. 6 umowy gwarancyjnej obowiązku wskazania ich jako osób, na rzecz których dokonają cesji praw z umowy partycypacji numer (...) w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i na podstawie par. 9 umowy gwarancyjnej domagają się zwrotu wpłaconej zaliczki w kwocie 50 000 złotych podnosząc, że z uwagi na fakt, że towarzystwo budownictwa społecznego odmówiło zgody na dokonanie cesji praw z umowy partycypacji, dokonanie cesji stało się niemożliwe i tym samym spełnione przez nich świadczenie stało się nienależne.

Niesporne pomiędzy stronami było, że pozwani, na mocy umowy gwarancyjnej z dnia 15 października 2007 roku, zobowiązali się wskazać powodów M. P. (1) i M. P. (2) jako osoby, na rzecz których dokonają cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji numer (...), w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Zgodnie natomiast z postanowieniem par. 7 umowy M. P. (1) i M. P. (2), w zamian za cesję praw i obowiązków z powyższej umowy partycypacji zobowiązali się do zapłaty na rzecz U. D. i A. D. (1) kwoty 80 000 złotych. Zaliczkę w wysokości 50 000 złotych M. P. (1) i M. P. (2) zobowiązani byli wpłacić w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy o numerze: (...) (par. 7 ust. 2). Wpłata w kwocie 30 000 złotych miała nastąpić w dniu zawarcia umowy cesji partycypacji. Powodowie wywiązali się z przedmiotowej umowy i w dniu 19 października 2007 roku dokonali na rzecz pozwanych wpłaty kwoty 50 000 złotych.

Pozwani zaprzeczyli natomiast, aby fakt, że dotychczas nie wskazali powodów M. P. (1) i M. P. (2) jako osób, na rzecz których dokonają cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji numer (...), uzasadniał w świetle postanowienia par. 9 umowy obowiązek zwrotu zapłaconej przez powodów kwoty 50 000 złotych. Stanowisko to, zważywszy na treść łączącej strony umowy gwarancyjnej, jest uzasadnione.

Zgodnie z postanowieniem par. 9 umowy gwarancyjnej „jeżeli nie dojdzie do cesji partycypacji z uwagi na naruszenie przez U. D. i A. D. (1) obowiązku, zgodnie z par. 6 umowy, zobowiązani są do zwrotu M. P. (1) i M. P. (2) wniesionego wkładu finansowego wymieniowego w par. 7 ust. 2 w wysokości nominalnej z dnia jego wypłaty. Zwrot kwoty nastąpi w terminie 30 dni, licząc od dnia niedotrzymania warunków umowy”. Z treści tego postanowienia wynika jednoznacznie,

że przesłanką żądania zwrotu „wniesionego wkładu finansowego” jest fakt niedojścia do cesji partycypacji z uwagi na naruszenie przez pozwanych obowiązku, zgodnie z par. 6 umowy. Zgodnie natomiast z par. 6 umowy, pozwani zobowiązani byli do wskazania powodów jako osób, na rzecz których dokonają cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji numer (...), w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Niewywiązanie się przez pozwanych z ww. obowiązku miałyby miejsce zatem w sytuacji, gdyby po uzyskaniu zgody towarzystwa budownictwa społecznego na dokonanie cesji praw z partycypacji, w terminie 30 dni nie wskazali powodów jako osób, na rzecz których dokonają cesji praw z umowy partycypacji. Tymczasem taka sytuacja w okolicznościach faktycznych sprawy nie miała miejsca. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zgody na dokonanie cesji. Nie sposób zatem uznać, że pozwani nie wywiązali się z obowiązku przyjętego na mocy umowy gwarancyjnej. Fakt jednakże braku zgody towarzystwa budownictwa społecznego na dokonanie cesji praw z umowy partycypacji powoduje ten skutek, że spełnione przez powodów świadczenie jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu przepisu art. 410 par. 2 k.c. i pozwani – co do zasady – zobowiązani są do jego zwrotu, zgodnie z mającym zastosowanie do świadczeń nienależnych przepisem art. 405 i nast. k.c.

Roszczenie oparte na treści przepisu art. 405 k.c. i art. 410 par. 2 k.c. nie uległo przedawnieniu.

Przepis art. 410 par. 2 k.c. stanowi, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub **zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty**, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. 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.

W świetle materiału dowodowego i okolicznościach faktycznych sprawy nie został osiągnięty cel świadczenia spełnionego przez powodów. Nie sposób jednakże uznać, aby świadczenie powodów na poczet wykonania umowy gwarancyjnej było nienależne już w dacie jego spełnienia, tj. 19 października 2007 roku. K. określona jako **„zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty”** dotyczy nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia spełnionego przez solvensa polegającego na braku spodziewanego ekwiwalentnego świadczenia accipiensa, przy czym nie chodzi tutaj o brak świadczenia wzajemnego z zawartej już umowy, gdyż wówczas odpowiedzialność kontrahenta powinna być rozpatrywana wyłącznie na płaszczyźnie odpowiedzialności kontraktowej. Powodowie dokonali zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 50 000 złotych „w zamian za cesję praw i obowiązków z powyższej umowy partycypacji”. Tym oczekiwanym świadczeniem ekwiwalentnym w zamian za zapłatę kwoty 50 000 złotych, miało być dokonanie cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji na powodów, po uprzednim uzyskaniu zgody Towarzystwa Budownictwa (...) w S. na dokonanie tej czynności. Niesporne jest, że z uwagi na brak zgody towarzystwa budownictwa społecznego, do cesji praw z partycypacji nie doszło i z uwagi na fakt, że z dniem 27 maja 2019 roku pozwani rozwiązali umowę partycypacji, do cesji praw z tej umowy dojść już nie może. W ocenie Sądu spełnienie przez pozwanych świadczenia ekwiwalentnego, czyli dokonanie cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji w terminie 30 dni od dnia uzyskania zgody towarzystwa budownictwa społecznego na dokonanie tej czynności stało się niemożliwe dopiero w dniu sporządzenia pisma informującego o braku zgody na dokonanie cesji, tj. 5 maja 2009 roku. Wbrew bowiem stanowisku strony pozwanej, nie było przeszkód prawnych do wyrażenia przez towarzystwo budownictwa społecznego zgody na dokonanie przez partycypantów cesji praw z umowy partycypacji, a zatem nie sposób uznać, że dokonanie cesji było niemożliwe już w momencie zawierania umowy gwarancyjnej. Przepis art. 509 k.c. par. 1 i 2 k.c. stanowi, że wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiłoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 225 ze zm.) pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez

siebie najemców. Przepis ten nie zakazywał dokonywania cesji praw z umowy partycypacji na inne osoby niż wskazani przez partycypantów najemcy, warunkiem jednakże skuteczności takiej czynności prawnej była zgoda towarzystwa budownictwa społecznego. Dokonanie zatem cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji na powodów, którzy nie byli wskazanymi przez pozwanych w umowie partycypacji najemcami, nie było ustawowo wyłączone i tym samym nie sprzeciwiało się ustawie. Nadto wskazać należy, że w umowie partycypacji jej strony postanowiły, że w przypadku chęci zbycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zastrzega sobie uprawnienie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia przedmiotowych praw. W celu zapewnienia ww. uprawnień (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., partycypanci, chcąc zbyć prawa wynikające z niniejszej umowy, zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego uprawnienia pierwszeństwa nabycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia partycypanta. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. dopuszczała zatem możliwość zbycia praw wynikających z tej umowy (cesji), zastrzegła sobie jedynie prawo do skorzystania z pierwszeństwa nabycia tych praw. Z uwagi na brak ograniczeń ustawowych w tym zakresie, decyzja towarzystwa budownictwa społecznego co do wyrażenia zgody na cesję miała charakter uznaniowy. Z zeznań pozwanego A. D. (1) oraz powoda w charakterze strony jednoznacznie wynika, że byli oni przekonani o prawnej dopuszczalności zawarcia umowy, której warunkiem miała być zgoda towarzystwa budownictwa społecznego. Przekonanie to, zważywszy na treść umowy partycypacji, było uzasadnione. Dopiero w piśmie z dnia 5 maja 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wyjaśniła, że „przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na osoby trzecie powinno być uzasadnione szczególnymi, wyjątkowymi względami w sytuacjach, gdy mamy do czynienia z mieszkaniami wybudowanymi z udziałem preferencyjnego kredytu dofinansowywanego ze środków budżetu Państwa oraz w sytuacji rozliczenia kosztów faktycznie poniesionych na budowę mieszkania, bez naliczania zysku od prowadzonej działalności. Przy podejmowaniu decyzji wzięte zostały pod uwagę także zasady współżycia społecznego, jako jeden z istotnych czynników limitujących swobodny obrót prawa mi majątkowymi lub z nich wywodzonymi się prawami pokrewnymi (w tym ograniczonymi prawami majątkowymi.” Stąd też Sąd nie podziela stanowiska strony pozwanej, że już w dacie zawarcia umowy gwarancyjnej i dokonania przez powodów wpłaty kwoty 50 000 złotych, świadczenie ekwiwalentne pozwanych było niemożliwe i tym samym bieg terminu przedawnienia rozpoczął się w dniu 19 października 2007 roku i upłynął w dniu 19 października 2017 roku. W ocenie Sądu analiza treści przepisu art. 29 ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego oraz postanowienia umowy partycypacji uzasadniają przekonanie, że cesja praw z umowy partycypacji na powodów była prawnie dopuszczalna, a decyzja towarzystwa budownictwa społecznego w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie tej czynności nie doznawała żadnych ograniczeń ustawowych. Do dnia sporządzenia pisma z dnia 5 maja 2009 roku, doręczonego stronom w maju lub czerwcu 2009 roku, obydwie strony umowy gwarancyjnej mogły zasadnie oczekiwać, że towarzystwo budownictwa społecznego wyrazi zgodę na cesję i tym samym świadczenie pozwanych jest możliwe. Dopiero treść tego pisma, w którym poinformowano o podjęciu decyzji o odmowie wyrażenia zgody na dokonanie cesji, wywołała ten skutek, że świadczenie pozwanych okazało się niemożliwe i w konsekwencji zamierzony cel świadczenia spełnionego przez powodów nie został osiągnięty.

Zgodnie z przepisem art. 117 par. 1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Przepis art. 120 par. 1 k.c. stanowi natomiast, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Terminy przedawnienia roszczeń o zwrot nienależnego świadczenia reguluje przepis art. 118 k.c., który stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa

lata. Przepis ten w cytowanym brzmieniu nadany ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1104) wszedł w życie w dniu 9 lipca 2018 roku. Zgodnie natomiast z przepisem art. 5 ust. 1 tej ustawy do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Zgodnie natomiast z art. 5 ust. 2 jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Wymagalność roszczeń wynikających ze zobowiązań bezterminowych określa się przy uwzględnieniu treści przepisu art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Trzeba przy tym dodać, że nie chodzi tu o datę faktycznego wezwania do zapłaty, ale o datę, w której wierzyciel wezwałby dłużnika do spełnienia świadczenia w możliwie najwcześniejszym terminie, z uwzględnieniem niezbędnego czasu do wykonania zobowiązania. Jest ono bowiem wynikiem spojrzenia na instytucję wymagalności wierzytelności w szerszym kontekście systemowym, uwzględniającym także początek biegu przedawnienia roszczeń. Bieg przedawnienia roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia liczy się zatem od dnia, w którym korzyść powinna być zwrócona przez dłużnika, gdyby wierzyciel wezwał go do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., (...) 191/21). Przepis art. 120 § 1 zd. 2 k.c. wyraża bowiem założenie, że bieg przedawnienia roszczeń nie powinien być uzależniony od zachowania samych uczestników obrotu, gdyż mogłoby to prowokować do oportunistycznego manipulowania instytucją przedawnienia, stawiając pod znakiem zapytania możliwość spełnienia przez nią funkcji gwarancyjnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2020 roku, I CSK 681/18). W ocenie Sądu, w okolicznościach faktycznych sprawy najwcześniejszym możliwym terminem, w którym powodowie mogli wezwać pozwanych do zwrotu kwoty 50 000 złotych jest dzień, w którym powodowie dowiedzieli się o treści pisma (...) z dnia 5 maja 2009 roku, od tego dnia bowiem wiadomo już było, że dokonanie cesji, czyli osiągnięcie zamierzonego celu świadczenia w ww. kwocie, nie jest możliwe. Roszczenie uległoby przedawnieniu, zgodnie z art. 118 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2 nadanym ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw, po upływie 10 lat od dnia powzięcia przez powodów wiedzy o stanowisku towarzystwa budownictwa społecznego. Ze zgodnych zeznań powoda i pozwanego wynika, że miało to miejsce w maju lub w czerwcu 2009 roku, kiedy doszło do spotkania stron i w tej dacie powodowie najwcześniejszym mogli wezwać pozwanych do zapłaty i tym samym mógł rozpocząć się bieg 10 - letni terminu przedawnienia. Pozwani, na których spoczywa ciężar dowodu w zakresie faktów uzasadniających podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia, nie wykazali, aby do spotkania, na którym przedstawili powodom stanowisko (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. doszło przed dniem 31 maja 2009 roku i tym samym, aby wniesienie pozwu w niniejszej sprawie nastąpiło już po upływie terminu przedawnienia roszczenia. Sąd uznał zatem, że pozwani nie udowodnili, aby w dniu 31 maja 2019 roku, kiedy to do tutejszego Sądu wpłynął pozew o zapłatę, roszczenie było przedawnione i aby czynność ta nie wywołała skutku w postaci przerwania terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 par. 1 pkt 1 k.c. Dodatkowo wskazać należy, iż w wiadomości e-mail z dnia 22 marca 2019 r. pozwani przyznali, iż „wpłacona na poczet cesji partycypacji zaliczka powinna być zwrócona.” Stosownie do treści art. 123 § 1 pkt 2 kc bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje. „Uznanie roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.p.c. występuje w każdym wypadku wyraźnego oświadczenia woli lub też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. W związku z tym wyróżniane są dwie postacie uznania: uznanie właściwe, mające formę umowy między dłużnikiem a wierzycielem, oraz uznanie niewłaściwe, będące jednostronnym działaniem dłużnika, które potwierdza fakt istnienia określonego zobowiązania (aczkolwiek w doktrynie wyrażono stanowisko przeciwne wyróżnieniu uznania właściwego i niewłaściwego). Uznanie nie wymaga zachowania szczególnej formy prawnej, co oznacza, że może być dokonane w każdej formie, nie tylko w sposób wyraźny. Może to być zatem również taka czynność dłużnika, z której wynika, że jest on świadomy istnienia długu, przy czym istotne jest, aby zachowanie dłużnika

dotyczyło jednoznacznie skonkretyzowanego, skierowanego przeciwko niemu roszczenia. Jeżeli przedmiot roszczenia jest podzielny, uznanie (właściwe i niewłaściwe) może dotyczyć całego roszczenia albo jego części. Nie można przy tym pominąć, że jeżeli dochodzi do uznania niewłaściwego, to nie musi zostać wskazana wprost ani podstawa prawna, ani wysokość uznawanego roszczenia. Skoro uznanie może nastąpić w sposób dorozumiany, czy przez czynności konkludentne, to z natury rzeczy nie musi dojść do złożenia oświadczenia co do wysokości uznawanego długu. Jak przy tym podkreśla się w orzecznictwie, o uznaniu niewłaściwym, przerywającym bieg przedawnienia w myśl art. 123 § 1 pkt 2 k.c., można mówić dopiero wtedy, gdy łącznie spełnione są dwie niezależne przesłanki: zobowiązany oświadczył, że jest dłużnikiem, a uprawniony powziął przy tej okazji uzasadnione przekonanie, że dłużnik świadczenie spełni. Można zatem przyjąć, że uznanie niewłaściwe polega na tym, iż chociaż dłużnik nie składa wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, to z jego zachowania wierzyciel może zasadnie wnioskować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnie spełnić świadczenie. Okoliczność, że dłużnik nie miał woli uznania roszczenia, jest obojętna, jak też jest rzeczą obojętną, czy zdawał sobie sprawę z tych skutków - te następują bowiem niezależnie od woli stwierdzającego” ( vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2021 r. (...) 102/21). Art. 124 § 1 kc stanowi zaś, że po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. Zatem uznanie powinności zwrotu zaliczki powodom, dokonane w wiadomości e-mail z dnia 22 marca 2019 r., dodatkowo przerwało bieg przedawnienia roszczenia powodów. W dniu wniesienia pozwu tj. w dniu 31 maja 2019 r., roszczenie powodów nie było zatem przedawnione.

Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia. Świadczenie to odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem. Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej tego świadczenia. Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. W takim przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało spełnione oraz czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 listopada 2015 roku, I ACa 510/15).

Dla uwzględnienia żądania pozwu w tym zakresie konieczne jest zatem łączne wykazanie obydwu przesłanek, tj. faktu spełnienia świadczenia i faktu braku obowiązku w tym zakresie, a ciężar dowodu co do tych okoliczności spoczywa na stronie powodowej. Stosownie bowiem do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Jak już wyżej wskazano, niesporne jest, że powodowie w wykonaniu umowy gwarancyjnej z dnia 15 października 2007 roku dokonali na rzecz pozwanych wpłaty w kwocie 50 000 złotych. Materiał dowodowy sprawy dał natomiast podstawy do ustalenia, że zamierzony cel spełniania przez powodów ww. świadczenia nie został osiągnięty i jego osiągnięcie z uwagi na podjęcie przez towarzystwo budownictwa społecznego decyzji o odmowie wyrażenia zgody na cesję, jest niemożliwe. Nadto wskazać należy, że pozwani z dniem 27 maja 2019 roku rozwiązali umowę partycypacji.

Pozwani są zatem zobowiązani – co do zasady - do zwrócenia powodom kwoty 50 000 złotych.

Materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, aby obowiązek zwrotu ww. kwoty wygasł na skutek jej zużycia na poczet spłaty zobowiązania obciążającego córkę pozwanych z tytułu zachowku, stosownie do treści przepisu art. 409 k.c.

Przepis art. 409 k.c. stanowi, że obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Przepis art. 407 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli ten, kto bez podstawy

prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, rozporządził korzyścią na rzecz osoby trzeciej bezpłatnie, obowiązek wydania korzyści przechodzi na tę osobę trzecią.

W cytowanym przepisie art. 409 k.c. została wyrażona zasada aktualności wzbogacenia, zgodnie z którą roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia – czy to w naturze, czy to w pieniądzu – wygasa, jeżeli accipiens utracił lub zużył uzyskane przysporzenie, o ile utrata lub zużycie miały charakter konsumpcyjny, bez uzyskania w zamian jakichkolwiek korzyści, innymi słowy – ustał stan wzbogacenia. Jeżeli bowiem w zamian za korzyść accipiens uzyskał surogaty, aktualizuje się roszczenie, którego podstawą materialnoprawną jest art. 406 k.c., czyli obowiązek wydania wszystkiego, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody. To samo dotyczy sytuacji, gdy na skutek wzbogacenia accipiens zaoszczędził wydatków, np. na spłatę własnego długu, w sytuacji gdy zubożony spłacił dług accipiens lub accipiens spłacił z uzyskanych korzyści własny dług. Od konieczności zwrotu korzyści uwalnia zatem tylko takie zużycie, które nie łączy się z uzyskaniem ekwiwalentu czy też innej korzyści dla majątku wzbogaconego. Wszelkie zatem przypadki wyzbycia się (utruty) korzyści połączone z zaoszczędzeniem sobie wydatków z własnego majątku przesłanki tej nie wyczerpują. W takiej sytuacji wzbogacenie istnieje nadal i odpowiada wartości uzyskanego mienia albo zaoszczędzonego wydatku. Zasadę aktualności wzbogacenia wyłącza istnienie powinności liczenia się z obowiązkiem zwrotu korzyści. Nadto wykładnia funkcjonalna przepisu art. 407 k.c. i art. 409 k.c. przemawia za dopuszczalnością dochodzenia zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia także od pierwotnie wzbogaconego również w przypadku, gdy nieodpłatnie rozporządził korzyścią na rzecz osoby trzeciej, o ile najpóźniej w dniu rozporządzenia powinien był się liczyć z obowiązkiem zwrotu uzyskanej korzyści. Do uprawnionego w takiej sytuacji należy decyzja, czy dochodzić zwrotu korzyści od pierwotnie wzbogaconego, czy też od jego następcy, bądź od obu, przy czym per analogiam należałoby przyjąć po ich stronie odpowiedzialność in solidum. Zakres stosowania art. 407 k.c. ograniczony zatem zostałby jedynie do przypadków, gdy nieodpłatne rozporządzenie nastąpiło w dobrej wierze, to znaczy pierwotnie wzbogacony nie liczył się i nie powinien się w danych okolicznościach liczyć z obowiązkiem zwrotu uzyskanego bezpodstawnie przysporzenia. Liczenie się z powinnością zwrotu korzyści w momencie jej wyzbycia się lub zużycia oznacza w praktyce konieczność zbadania okoliczności poprzedzających rozporządzenie lub zużycie przez pryzmat tego, czy z punktu widzenia racjonalnie oceniającego sytuację postronnego obserwatora pierwotnie wzbogacony co najmniej powinien mieć świadomość tego, że jego przysporzenie jest bezpodstawne w rozumieniu art. 405 k.c. Nie budzi wątpliwości przy tym, że chodzi o zbadanie całego okresu, to jest od samego momentu uzyskania wzbogacenia do czasu rozporządzenia lub zużycia korzyści. Wystarczy, aby w którymkolwiek momencie tak określonego odcinka czasu można było przypisać wzbogaconemu powinność liczenia się z obowiązkiem zwrotu, aby wykluczyć stosowanie zasady aktualności wzbogacenia, nawet jeżeli zużycie miało charakter przypadkowy (por. komentarz do art. 409 k.c. Balwicka-Szczyrba Małgorzata (red.), Sylwestrzak Anna (red.), Kodeks cywilny. Komentarz).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że pozwani nie udowodnili, aby istotnie na poczet spłaty zachowku zostały przeznaczone środki uzyskane od powodów. Zgodnie z treści umowy gwarancyjnej, powodowie wpłacili kwotę 50 000 złotych na rachunek bankowy o numerze (...). Świadczenie z tytułu zachowku zostało natomiast zapłacone z rachunku o numerze (...). W sprawie nie znajduje zastosowania zatem ani przepis art. 409 k.c. ani przepis art. 407 k.c., ponieważ pozwani w dacie spłaty zadłużenia córki z tytułu zachowku, winni liczyć się z obowiązkiem zwrotu świadczenia spełnionego przez powodów. Spłata zachowku nastąpiła w dwóch ratach, płatnych w dniu 10 kwietnia 2008 roku i 28 sierpnia 2008 roku. W tych dniach żadna ze stron umowy gwarancyjnej, oceniając stan rzeczy rozsądnie, nie mogła mieć pewności co do tego, czy umowa ta zostanie wykonana przez pozwanych. Do dnia 28 sierpnia 2008 roku pozwani nie złożyli nawet wniosku o udzielenie zgody na dokonanie cesji. W tym dniu nie było zatem pewne, że towarzystwo budownictwa społecznego wyrazi zgodę na dokonanie cesji. Pozwani nie mogli mieć zatem pewności co do tego, że umowę wykonają i dokonają na powodów cesji praw z umowy partycypacji. Stanowiska tego nie podważa fakt, że inne działające na terenie S. towarzystwo budownictwa społecznego takich zgód udziela. Na tej podstawie nie można bowiem rozsądnie przyjmować, że również i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. taką zgodę w przypadku stron wyrazi. Zwłaszcza w sytuacji, kiedy w umowie partycypacji, spółka ta zastrzegła sobie prawo skorzystania z pierwszeństwa nabycia praw z partycypacji. Wniosek o udzielenie zgody na dokonanie cesji pozwani złożyli w dniu 27 kwietnia 2009 roku. Zatem w dniach 10 kwietnia 2008

roku i 28 sierpnia 2008 roku pozwani niewątpliwie powinni byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu wpłaconej przez powodów kwoty. Pozwani nie mogą zatem zwolnić się z obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia powołując się na brak wzbogacenia.

W ocenie Sądu nie zachodzą również przesłanki do uznania, aby dochodzenie przez powodów zwrotu spełnionego świadczenia, które jest świadczeniem nienależnym, było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Cytowany przepis formułuje zakaz wykonywania praw podmiotowych w sposób sprzeczny z zawartymi w nim klauzulami generalnymi, tj. społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa albo zasadami współzycia społecznego. Jego zastosowanie nie może prowadzić do modyfikacji normy prawnej, ani do nabycia prawa lub jego zniweczenia. Uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego oznacza jedynie, że w konkretnych okolicznościach faktycznych, ocenianych in casu, przyznane normą prawną istniejące prawo podmiotowe zostaje zakwalifikowane jako wykonywane bezprawnie i w konsekwencji nie podlega, zwykle czasowo, ochronie. Przepis art. 5 k.c., jako przepis o charakterze wyjątkowym, którego zastosowanie prowadzi do ograniczenia praw, musi być wykładany ściśle oraz stosowany ostrożnie i w wyjątkowych wypadkach. Co do zasady jego zastosowanie nie może też prowadzić do trwałej utraty prawa podmiotowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 lutego 2019 roku, V ACa 1647/17).

Wskazać również należy, że stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużywaniu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać norma z art. 5 k.c. Strona ta powinna udowodnić fakty pozwalające uznać działanie czy zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami tego przepisu - domniemanie przemawia za tym, że ten, kto korzysta z tego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1967 r., III CR 278/65, OSNC rok 1966, nr 7-8, poz. 130 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2018 roku, I ACa 139/18).

Fakt, że powodowie zamieszkiwali w lokalu, który był przedmiotem zawartej przez pozwanych umowy partycypacji i w związku z tym uiszczali niższy czynsz niż rynkowy, a pozwani nie osiągnęli z tego tytułu żadnej korzyści, nie może w okolicznościach faktycznych sprawy skutkować uznaniem, że żądanie zwrotu zaliczki jest sprzeczne z zasadami uczciwości, lojalności i narusza dobre obyczaje. Strony zawarły umowę gwarancyjną, na podstawie której pozwani zobowiązali się wskazać M. P. (1) i M. P. (2) jako osób, na rzecz których dokona cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Zgodnie natomiast z postanowieniem par. 7 umowy M. P. (1) i M. P. (2), w zamian za cesję partycypacji dotyczącej lokalu wskazanego w par. 1 umowy, czyli innymi słowy za wskazanie M. P. (1) i M. P. (2) jako osób, na rzecz których dokona cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji, zobowiązali się do zapłaty na rzecz U. D. i A. D. (1) kwoty 80 000 złotych. Zaliczkę w wysokości 50 000 złotych M. P. (1) i M. P. (2) zobowiązani byli wpłacić w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy o numerze: (...) (par. 7 ust. 2). Powodowie niewątpliwie z przedmiotowej umowy wywiązali się – dokonali wpłaty kwoty 50 000 złotych. Do wykonania umowy przez pozwanych nie doszło, ponieważ towarzystwo budownictwa społecznego nie wyraziło zgody na dokonanie cesji. Żaden przepis ani czynność prawna pomiędzy stronami niniejszego procesu nie obligowała powodów do uiszczania jakichkolwiek świadczeń za korzystanie z lokalu na rzecz pozwanych. Stosownie do treści przepisu art. 659 par. 1 k.c. najemcy obowiązani są do zapłaty umówionego czynszu najmu na rzecz wynajmującego. Powodowie zamieszkiwali w lokalu nie na podstawie umowy gwarancyjnej, lecz na podstawie umowy najmu zawartej z właścicielem lokalu, tj. (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Pomimo wskazania w umowie gwarancyjnej, że jej przedmiotem jest „wynajem i cesja uprawnień z tytułu partycypacji lokalu (...)”, a w par. 3, że partycypant „oddaje najemcy w najem mieszkanie” (par. 3 umowy), umowa ta nie wywołała skutku w postaci nawiązania przez strony stosunku najmu. W dacie zawarcia umowy gwarancyjnej pozwany nie przysługiwało żadne prawo do rozporządzenia lokalem mieszkalnym, który był przedmiotem umowy partycypacji, ponieważ nie byli ani jego właścicielami ani jego



najemcami. Z mocy umowy partycypacji uprawnieni byli jedynie, w zamian za partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, do wskazania osoby, z którą zostanie zawarta przedwstępna umowa najmu lokalu (par. 4 ust. 7 umowy partycypacji). Umowa partycypacji nie uprawniała natomiast pozwanych do zawarcia umowy najmu tego lokalu i pobierania z tego tytułu jakichkolwiek korzyści. Uprawnienie w tym zakresie, stosownie do treści przepisu art. 140 k.c., przysługuje bowiem wyłącznie właścicielowi, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W istocie umowa gwarancyjna wywołała skutek prawny jedynie w zakresie, w jakim pozwani zobowiązali się dokonać cesji praw i obowiązków z umowy partycypacji, w okresie 30 dni po uzyskaniu zgody od właściciela lokalu, którym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powodów, a powodowie zapłacić pozwanym w zamian za cesję kwotę 80 000 złotych. Również i uprawnienie do żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez posiadaczy samoistnych przysługuje właścicielowi rzeczy (art. 224 k i nast. k.c.). W umowie gwarancyjnej strony nie zastrzegły, aby do czasu wykonania umowy przez pozwanych, powodowie zobligowani byli do jakichkolwiek świadczeń na rzecz pozwanych z tego tytułu, że do czasu wywiązania się przez pozwanych z umowy korzystają z lokalu. Strony wyraźnie postanowiły, że powodowie zobligowani są do zapłaty jedynie kwoty 80 000 złotych w zamian za dokonanie na ich rzecz cesji praw z umowy partycypacji. Treść przedmiotowej umowy nie daje również żadnych podstaw do zatrzymania przez pozwanych wpłaconej zaliczki na poczet ewentualnych innych należności, niż zapłata za dokonanie cesji. Skoro zatem z powodu braku zgody towarzystwa budownictwa społecznego do cesji dojść nie może, nie ma podstaw do tego, aby pozwani zatrzymali świadczenie spełnione przez powodów w zamian za dokonanie cesji. Podstaw do zatrzymania tej kwoty przez pozwanych nie sposób również wywieść z zasady lojalności, uczciwości i dobrych obyczajów. Skoro pozwani nie wywiązali się z zobowiązania, za wykonanie którego pobrali zaliczkę, kwotę tą winni zwrócić. Taka konstatacja wypływa również z przywołanej przez pozwanych zasady uczciwości i lojalności. Za zatrzymaniem przez pozwanych zapłaconej przez powodów kwoty nie przemawia również i to, że powodowie odnieśli oni korzyść z faktu uiszczania przez okres 138 miesięcy czynszu najmu w wysokości niższej niż rynkowa. W pierwszej kolejności wskazać należy, że fakt, iż powodowie zamieszkiwali w lokalu przez okres 138 miesięcy wynikał z tego, jak zeznał powód przesłuchany w charakterze strony, że pozwani zapewniali go, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. może jeszcze zmienić odmowną decyzję co do zgody na cesję. Pozwany okoliczności tej nie przeczył. Powodowie zrezygnowali z najmu lokalu po uzyskaniu, na ich wniosek, informacji, że zgoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ma charakter wyjątkowy. Podmiot ten korzysta z zastrzeżonego w umowach partycypacji pierwszeństwa w nabyciu praw z tych umów. Jednocześnie wskazać należy, że to nie na powodach spoczywał obowiązek uzyskania zgody na cesję. Obowiązek ten w umowie gwarancyjnej przyjęli na siebie pozwani, stąd też nie można zarzucić powodom, że celowo zajmowali lokal przez dłuższy okres, niż było to wymagane do uzyskania stanowiska towarzystwa budownictwa społecznego. Korzyść natomiast z tego tytułu w postaci obniżonego czynszu najmu nie została uzyskana kosztem majątku pozwanych. Pozwani bowiem, nawet gdyby nie zawarli z powodami umowy gwarancyjnej, nie byłiby uprawnieni do zawarcia umowy najmu z innymi osobami i pobierania czynszu najmu. Uprawnienie to przysługiwało bowiem wyłącznie towarzystwu budownictwa społecznego. Pozwani mieli jedynie prawo do wskazania osoby, z którą towarzystwo budownictwa społecznego zawarze umowę najmu. Nie jest pewne, czy za wskazanie takiej osoby, osoba ta zgodziłaby się na uiszczanie, poza czynszem najmu na rzecz towarzystwa budownictwa społecznego, również i jakiegokolwiek podobnego świadczenia na rzecz pozwanych. Gdyby natomiast lokal nie został wynajęty powodom, obowiązek zapłaty czynszu spoczywałby na pozwanych. Sąd, na podstawie dokumentów złożonych przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz na podstawie opinii biegłej sądowej z zakresu księgowości A. Z. ustalił, że w okresie od dnia 19 października 2007 roku do dnia 8 kwietnia 2019 roku powodowie zapłacili na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. tytułem czynszu najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) łącznie kwotę 81 880,64 złotych. Rynkowa kwota czynszu najmu tego lokalu, wyposażonego w tzw. „biały montaż”, w okresie od dnia 19 października 2007 roku do dnia 8 kwietnia 2019 roku wynosiła łącznie 165 339,66 złotych. Różnica pomiędzy czynszem rynkowym za lokal wyposażony w tzw. „biały montaż” a czynszem uiszczonym przez powodów na rzecz towarzystwa budownictwa społecznego wynosi 83 459,02 złote (165 339,66 zł – 81 880,64 zł = 83 459,02 zł). Powodowie niewątpliwie zaoszczędzili zatem kwotę 83 459,02 złotych. Pozwani natomiast, gdyby lokal nie był wynajmowany powodom, zobowiązani byłiby do ponoszenia czynszu najmu w kwocie 81 880,64 złotych. Oni zatem również zaoszczędzili wydatków w kwocie 81 880,64 złotych. Różnica pomiędzy korzyściami osiągniętymi przez obydwie strony z tytułu czynszu najmu wynosi zatem 1 578,38 złotych na korzyść powodów (83 459,02 zł – 81 880,64 zł = 1 578,38 zł). Różnica ta nie jest na tyle znacząca, aby

uzasadniała zatrzymanie przez pozwanych kwoty 50 000 złotych. Nadto wskazać należy, że pozwany, w związku z rozwiązaniem umowy partycypacji, towarzystwo budownictwa społecznego zwróciło wpłaconą przez nich kwotę partycypacji w kwocie 51 717,04 złotych. Analizując zatem sprawę z punktu widzenia podnoszonych przez pozwanych korzyści wynikających z faktu zawarcia umowy gwarancyjnej oraz faktu korzystania przez powodów z lokalu, to w przypadku odmowy uwzględnienia żądania pozwu, korzyść uzyskana przez pozwanych znacznie przekraczałaby korzyść uzyskaną z tego tytułu przez powodów. Pozwani bowiem zaoszczędzili kwotę 81 880,64 złotych, a nadto zatrzymaliby kwotę 50 000 złotych, łącznie zyskaliby z tego tytułu 131 880,64 złotych. Nadto wskazać należy, że w związku z rozwiązaniem umowy partycypacji, pozwany zwrócono kwotę 51 717,04 złotych. W tej sytuacji zatrzymanie dodatkowo kwoty 50 000 złotych nie dałoby się pogodzić właśnie z zasadami uczciwości, lojalności i dobrych obyczajów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 50 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 marca 2019 roku do dnia zapłaty w punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c., art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02). Z brzmienia art. 410 k.c. nie wynika termin, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia, co nakazuje odwołać się w tym zakresie do reguł ogólnych art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 22 września 2015 roku, I ACa 651/15, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 lipca 2015 roku, I ACa 9/15). Skutkiem wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia jest to, że świadczenie staje się wymagalne. Z chwilą wezwania do zapłaty zobowiązanie bezterminowe przekształca się z mocy ustawy w zobowiązanie terminowe, a na dłużniku spoczywa obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia. Pojęcie „niezwłocznego spełnienia świadczenia” oznacza spełnienie świadczenia w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw.

Powodowie żądali zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia 4 czerwca 2009 roku, wskazując, że stosownie do treści postanowienia par. 9 umowy gwarancyjnej, roszczenie o zwrot zaliczki stało się wymagalne po upływie 30 dni od daty otrzymania przez pozwanych informacji o podjęciu przez towarzystwo budownictwa społecznego odmownej decyzji w przedmiocie zgody na dokonanie cesji praw z umowy partycypacji. Stanowisko to nie znajduje uzasadnia, ponieważ jak już wyżej wskazano, nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu zaliczki, zgodnie z treścią tego postanowienia umowy.

Dochodzone pozwem roszczenie stało się zatem wymagalne niezwłocznie po wezwaniu.

Pismem z dnia 26 marca 2019 roku powodowie skierowali do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 50 000 złotych, w terminie do dnia 10 kwietnia 2019 roku. Przesyłka zawierająca przedmiotowe pismo została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta w terminie. Pozwany zeznał, że w okresie awizacji tej przesyłki przebywali poza miejscem zamieszkania. Pozwani nie mieli zatem możliwości zapoznania się z jego treścią.

Z dowodów złożonych przez stronę powodową wynika natomiast, że przed dniem 26 marca 2019 roku pozwani byli wzywani do zapłaty i wezwanie to wywołało skutek w postaci wymagalności świadczenia. W wiadomości e – mailowej z dnia 22 marca 2019 roku kierowanej przez pozwanych do powodów wynika jednoznacznie, że pozwani mają świadomość tego, że powodowie domagają się zwrotu zaliczki, a także że zaliczka ta powinna być zwrócona, aczkolwiek po uregulowaniu „opłat czynszowych z tytułu najmu lokalu. Fakt, że pozwani uzależniali zwrot zaliczki

od uregulowania opłat czynszowych, nie niweczy skutku w postaci powstania stanu wymagalności świadczenia, wynikającego z faktu skutecznego wezwania do zapłaty. Pozwani niewątpliwe zostali wezwani do zapłaty przed data wiadomości e-mailowej z dnia 22 marca 2019 roku, skoro w wiadomości tej ustosunkowali się do żądania zwrotu zaliczki. Skoro nie zastosowali się do wezwania, popadli w opóźnienie uzasadniające żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 22 marca 2019 roku.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez obydwie strony oraz przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., co do prawdziwości i wiarygodności Sąd nie powziął zastrzeżeń oraz na podstawie zeznań powoda M. P. (2) i pozwanych w charakterze strony, które w zakresie przydatnym do rozstrzygnięcia sprawy należało ocenić jako wiarygodne. Ustalenia faktyczne natomiast co do wysokości rynkowego czynszu najmu oraz korzyści, jaką powodowie osiągnęli uiszczając regulowany czynsz najmu, Sąd poczynił na podstawie opinii biegłej sądowej A. Z.. Sąd mając na uwadze, że opinia została sporządzona zgodnie ze zleceniem, a także że jej treść wskazuje, że twierdzenia i wnioski biegłej znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy i nie stoją w sprzeczności z zasadami logiki, uznał opinię za przydatną do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

**O kosztach procesu** Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powodowie, zgodnie ze złożonym spisem kosztów procesu, ponieśli następujące koszty procesu: 2 500 złotych tytułem opłaty od pozwu, 500 złotych tytułem opłaty od zażalenia na zarządzenie o zwrocie pozwu, 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym wywołanym zażaleniem na zarządzenie o zwrocie pozwu w kwocie 900 złotych, kwotę 100 złotych tytułem opłaty od zażalenia na postanowienie z dnia 17 sierpnia 2021 roku oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 7 617 złotych.

Pozwani, zgodnie ze złożonym spisem kosztów, ponieśli następujące koszty procesu: 800 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego, 4 500 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 5 317 złotych.

Powodowie wnosili o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 50 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2009 roku. Odsetki naliczone od kwoty 50 000 złotych od dnia 4 czerwca 2009 roku do dnia wyrokowania wynoszą 62 436,10 złotych. Łącznie na dzień wyrokowania żądanie pozwu opiewało zatem na kwotę 112 436,10 złotych (50 000 zł + 62 436,10 zł) Żądanie pozwu zostało uwzględnione w zakresie kwoty 50 000 złotych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty od dnia 22 marca 2019 roku. Odsetki te za okres od dnia 22 marca 2019 roku do dnia wyrokowania wynoszą 10 953,90 złotych. Żądanie pozwu zostało zatem uwzględnione w zakresie kwoty 60 953,90 złotych (50 000 zł + 10 953,90 zł).

Żądanie pozwu zostało zatem uwzględnione w zakresie kwoty stanowiącej 54% dochodzonego roszczenia (112 436,10 x 54% = 60 953,90 zł), wobec czego pozwani winni zwrócić powodom kwotę stanowiącą 54% poniesionych przez nich kosztów procesu, a powodowie winni zwrócić pozwanym kwotę stanowiącą równowartość 46 % poniesionych przez nich kosztów procesu.

Zgodnie z przepisem art. 98 par. 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zgodnie natomiast z par. 15 ust. 1 – 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) opłaty stanowiące podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa prawnego i kosztów adwokackich ustala się z uwzględnieniem stawek minimalnych określonych w rozdziałach 2-4. Opłatę w sprawach niewymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości równej stawce minimalnej.

Oplatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadnia to:

1) niezbędny nakład pracy adwokata, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu;

2) wartość przedmiotu sprawy;

3) wkład pracy adwokata w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie;

4) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności. Zgodnie natomiast z par. 2 pkt 5 ww. rozporządzenia stawki minimalne przy wartości przedmiotu sprawy od 10 000 złotych do 50 000 złotych wynoszą 3 600 złotych.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że do niezbędnych kosztów celowego dochodzenia praw przez stronę powodową podlegających zwrotowi od strony przeciwnej nie może zostać zaliczony wydatek w kwocie 100 złotych poniesiony na poczet opłaty od zażalenia na postanowienie z dnia 17 sierpnia 2021 roku. Zażalenie powodów na to postanowienie zostało bowiem oddalone.

Okoliczności sprawy nie uzasadniają również zwrócenia pozwanym wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie wyższej niż stawka minimalna wynikająca z par. 2 pkt 5 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie. Ani stan faktyczny ani stan prawny sprawy nie był na tyle zawiły, aby uzasadniał nakład pracy wykraczający poza typowe, uzasadnione stanem sprawy, czynności pełnomocnika.

Mając powyższe na uwadze, podlegające rozliczeniu pomiędzy stronami koszty procesu kształtują się następująco: powodowie : 7 517 złotych (7 617 zł – 100 zł = 7 517 zł) i pozwani : 4 417 złotych (800 zł + 3 600 zł + 17 zł = 4 417 zł).

Powodom, jak już wyżej wskazano, należy się kwota stanowiąca równowartość 54% poniesionych kosztów procesu, tj. kwota 4 059,18 zł (7 517 zł x 54% = 4 059,18 zł), a pozwanym kwota stanowiąca 46% poniesionych kosztów procesu, tj. kwota 2 031,82 złotych (4 417 x 46% = 2 031,82 zł).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów tytułem zwrotu części kosztów procesu kwotę 2 027,36 złotych (4 059,18 zł – 2 031,82 zł = 2 027,36 zł).

**O nieuiszczonych kosztach sądowych**, na które składa się kwota 6 273,79 złotych tytułem wynagrodzenia wezwanego w sprawie biegłego sądowego, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 ze zm.). Zważywszy że przy rozstrzygnięciu o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych należy stosować zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, kosztami tymi należało obciążyć każdą ze stron, w zakresie, w jakim sprawę przegrała.

Zważywszy na powyższe, Sąd odpowiednio:

- w punkcie IV wyroku nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę stanowiącą 46% tych kosztów, tj. 2 885,95 złotych (6 273,79 zł x 46% = 2 885,95 zł),

- w punkcie V wyroku nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę stanowiącą 54% tych kosztów, tj. 3 387,84 złotych (6 273,79 zł x 54% = 3 387,84 zł).

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Małgorzata Janik - Białek