

Sygn. akt III Ca 1333/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera (spr.)

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek-Fidyka

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

przeciwko S. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 1617/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Tomasz Pawlik SSO Lucyna Morys – Magiera

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wniosła o zasądzenie od pozwanej S. B. kwoty 25.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 13 listopada 2006 r. strony zawarły umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu. W związku z przekształceniem prawa pozwana zobowiązała się do wpłaty wkładu budowlanego w kwocie 25.000 zł w sześćdziesięciu nieoprocentowanych miesięcznych ratach, przy czym strony ustaliły, iż zwłoka z płatnością co najmniej 2 rat lub przeniesienie posiadanego prawa na odrębną własność skutkuje obowiązkiem natychmiastowej zapłaty całej, pozostałej i niespłaconej części wkładu. Powódka podniosła, iż pozwana nie zapłaciła na rzecz powódki ani jednej z umówionych rat, zaś w dniu 7 stycznia 2008 r. przekształciła posiadane spółdzielcze prawo do lokalu w prawo odrębnej własności bez spłaty należnej części wkładu budowlanego. Ponieważ zaś pozwana nie zapłaciła na rzecz powódki wkładu wynikającego z umowy z dnia 13 listopada 2006 r., tj. kwoty 25.000 zł, powódka wniosła pozew do Sądu. Jako podstawę żądania zapłaty powódka wskazała umowę z dnia 13 listopada

2006 r., w szczególności §§ 2 i 3 wskazanej umowy, art. 353 kc oraz art. 11¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy o przekształcenie prawa do lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana S. B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwana zarzuciła, iż roszczenie powódki nie istnieje albowiem dnia 13 listopada 2006 r. pozwana odstąpiła od zawartej z powódką umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu. Niezależnie od powyższego, pozwana podniosła, iż pismem z dnia 12 listopada 2007 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o umorzeniu żądanej pozwem kwoty 25.000 zł z mocy prawa, które to pismo zostało potraktowane jako zwolnienie z długu, zaś zawierając umowę z dnia 7 stycznia 2008 r. potwierdziła w istocie, iż pozwana nie posiada w stosunku do powódki żadnych zaległości. Dodała przy tym, iż jeszcze w maju 1986 r. jej mąż wpłacił na poczet wkładu mieszkaniowego kwotę 142.902 zł. Okoliczności te, zdaniem pozwanej, winny skutkować oddaleniem powództwa. Z ostrożności procesowej pozwana S. B. podniosła zarzut przedawnienia żądania określonego w pozwie, a nadto zarzut naruszenia art. 5 kc, wskazując, iż przepisy obowiązujące po zawarciu umowy przez pozwaną wprowadziły korzystniejsze zasady rozliczania i przenoszenia prawa własności lokali.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2015r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.667 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ustalił Sąd pierwszej instancji, iż w dniu 13 listopada 2006 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. zawarła z pozwaną S. B. umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu. Strony ustaliły, iż w związku z zawarciem umowy pozwana jest zobowiązana wnieść wkład budowlany w wysokości 50% różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego posiadanego na koncie spółdzielni. Ponieważ wartość rynkowa lokalu wynosiła 50.000 zł, zaś wartość zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wynosiła 0 zł, pozwana zobowiązała się zapłacić spółdzielni wkład w wysokości 25.000 zł. Pozwana zobowiązała się do wpłaty wkładu budowlanego w kwocie 25.000 zł w sześćdziesięciu nieoprocentowanych miesięcznych ratach po 416,67 zł, przy czym strony ustaliły, iż zwłoka z płatnością co najmniej 2 rat lub przeniesienie posiadanego prawa na odrębną własność skutkuje obowiązkiem natychmiastowej zapłaty całej, pozostałej i niespłaconej części wkładu. Pozwana w okresie od grudnia 2006 r. do listopada 2011 r. nie wpłaciła na rzecz powódki żadnej umówionej raty; do zapłaty pozostało zatem 25.000 zł.

W skierowanym do powódki piśmie z dnia 30 października 2007 r. pozwana S. B. oświadczyła, iż odstępuje od łączącej strony umowy z dnia 13 listopada 2006 r., powołując się na przepis art. 560 § 1 kc. Jako przyczynę odstąpienia wskazała okoliczność, iż powołana umowa zawiera wadę prawną polegającą na przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu na nieistniejące własnościowe prawo do lokalu, a to wobec uchylecia art. 17¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, nowelizacją z dnia 17 czerwca 2007 r.

W odpowiedzi, pismem z dnia 12 listopada 2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. poinformowała pozwaną, iż brak jest podstaw do odstąpienia od umowy z dnia 13 listopada 2006 r. Jednocześnie, wskazała, iż w związku ze zmianą obowiązujących przepisów niespłacone raty zostają umorzone z mocy prawa.

W dniu 7 stycznia 2008 r. strony zawarły umowę, na podstawie której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) zostało przekształcone w odrębną własność przedmiotowego lokalu, dla którego następnie założono księgę wieczystą (...).

W pismach z dnia 9 czerwca 2015 r. i z dnia 29 lipca 2015 r. powódka wzywała pozwaną do zapłaty niewniesionej części wkładu budowlanego; wezwania te pozostały jednak bezskuteczne, pozwana S. B. odmówiła zapłaty dochodzonej należności. Pozwana nie zapłaciła powódce należności dochodzonej pozwem.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, iż oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy z dnia 13 listopada 2006 r. nie sposób uznać za prawnie skuteczne. Podkreślić należy, iż w dacie zawierania umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, umowa ta była zgodna z obowiązującym stanem prawnym. Wskazał, że przepisy art. 11¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, będący podstawą prawną umowy z dnia 13 listopada 2006 r. oraz art. 17¹ tejże ustawy, utraciły moc z dniem wejścia w życie nowelizacji powołanej wyżej ustawy, tj. z dniem 31 lipca 2007 r.

Sąd Rejonowy zważył, że art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007, nr 125, poz. 873), który wszedł w życie w dniu 31 lipca 2007 r., przewidywał, iż jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu. Wobec treści powołanego przepisu Sąd pierwszej instancji uznał, że zawarte w piśmie z dnia 12 listopada 2007 r. oświadczenie powódki o umorzeniu z mocy prawa niespłaconych rat, zgodne było z obowiązującą ustawą, lecz nie wskazuje na zamiar i wolę wierzyciela dobrowolnego zwolnienia z długu oraz miało charakter informacyjny, porządkujący kwestie o charakterze księgowym. Konsekwencją uchwalenia przedmiotowego przepisu musiało być zawarcie przez spółdzielnię umowy z dnia 7 stycznia 2008 r., z której w istocie wynika brak zaległości w pozwanej w stosunku do powodowej spółdzielni. Mając na uwadze wskazane rozważania Sąd pierwszej instancji uznał, iż powodowa spółdzielnia dobrowolnie nie złożyła pozwanej oświadczenia o zwolnieniu z długu, ani innego oświadczenia niweczącego zobowiązania wynikające z umowy z dnia 13 listopada 2006 r. Sąd wskazał nadto, iż w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. wydanym w sprawie K 64/07 Trybunał Konstytucyjny uznał przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw za niezgodny z art. 2 Konstytucji RP. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że zobowiązanie pozwanej nie zostało umorzone z mocy prawa, zaś okoliczności sprawy wskazują, iż powódka w sposób dobrowolny nie złożyła pozwanej żadnego oświadczenia skutkującego jakąkolwiek modyfikacją zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 13 listopada 2006 r.

Ponadto Sąd Rejonowy zaznaczył, że podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia nie mógł odnieść skutku, albowiem roszczenie powódki o zapłatę wkładu budowlanego nie jest związane z prowadzeniem przez spółdzielnię działalności gospodarczej i w związku z tym, zgodnie z treścią art. 118 § 1 k.c., przedawnia się z upływem dziesięcioletniego terminu. Powódka dochodzi od pozwanej zapłaty rat za okres od grudnia 2006 r., tak więc w dniu wniesienia pozwu roszczenie powódki nie było przedawnione. Sąd pierwszej instancji nie znalazł również podstaw, aby zastosować w sprawie art. 5 k.c., podnosząc, że w wyniku umowy z dnia 13 listopada 2006 r. powódka nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i prawem tym od tego dnia mogła dysponować na zasadach i za cenę odpowiadającą wartości lokalu stanowiącego odrębną własność.

Jako podstawę prawną oprócz dotychczas przywołanych przepisów wskazano postanowienia umowy stron z dnia 13 listopada 2006 r. oraz art. 354 § 1 k.c. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzonych odsetek stanowił przepis art. 481 § 1 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości.

Zarzuciła niezgodność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że strony łączyła umowa z dnia 13 listopada 2006 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Powoływała się ponadto na naruszenie prawa

procesowego, a to art. 233§ 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na błędnej ocenie oświadczenie powódki zawartego w akcie notarialnym, a także błędnej interpretacji pisma powódki z dnia 12 listopada 2007r. jakoby powódka nie składała oświadczeń woli w sposób dobrowolny. Podnosiła apelująca także naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 29 § 1 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podniesiony w odpowiedzi na pozew i nie rozpoznany w istocie przez Sąd orzekający oraz art. 6 ust.1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw i art. 190 ust.3 Konstytucji RP, art. 5 k.c. , art.56, art.61 § 1k.c. i art. 88 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę kwestionowanego wyroku i oddalenie powództwa w całości, względnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki musiała odnieść skutek.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i dlatego Sąd Okręgowy uznaje je za własne, bez konieczności ponownego przytaczania. Zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie oceny skuteczności i mocy wiążącej umowy z dnia 13 listopada 2006r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w istocie zaś dotyczył oceny prawnej stosunku zobowiązaniowego łączącego strony i w ten sposób zostanie rozważony, podobnie jak zarzut dotyczący oceny prawnej skuteczności oświadczenia powódki zawartego w akcie notarialnym, a także błędnej interpretacji pisma powódki z dnia 12 listopada 2007r.

Zdaniem Sądu Odwoławczego nie sposób było podzielić oceny prawnej dokonanych prawidłowo ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, która doprowadziła ostatecznie do uznania, że nie doszło do umorzenia należności wynikających z obowiązku zapłaty wkładu budowlanego na rzecz powódki.

Sąd Okręgowy stanął bowiem na stanowisku, iż doszło do umorzenia wskazanych należności.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 roku [nadany ustawą z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873)] na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Przepis ten nawiązuje do zasad ustalania wkładu budowlanego w umowie o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności (art. 18 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych), którego wysokość odpowiadać powinna całości kosztów budowy przypadających na ten lokal. Jednocześnie, co pozostaje bezsporne wkład budowlany, który pozwany zobowiązał się uregulować na podstawie umowy z 13 listopada 2006 r. został wyliczony na podstawie ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Nie są to więc porównywalne wartości, albowiem z samego ustalenia wkładu budowlanego na podstawie operatu szacunkowego dotyczącego wartości mieszkania nie można ustalić jakie były koszty całości budowy tego lokalu. Określenie wartości i wysokości wkładu budowlanego w umowie z 2006 roku nie miało żadnego odzwierciedlenia w całości kosztów budowy tego lokalu, a co za tym idzie : brak uzupełnienia tego wkładu budowlanego nie stanowił żadnej przesłanki do odmowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Dlatego też powódka prawidłowo zawarła umowę z 7 stycznia 2008r., nie zważając na to, czy pozwana uregulowała należności wynikające z umowy z 13 listopada 2006 r (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2012 roku, sygn. akt V CSK 530/11, LEX 1293845).

Sąd Okręgowy zważył nadto, iż w dacie zawierania umowy z 7 stycznia 2008r obowiązywał jeszcze art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,

a co za tym idzie zostały umorzone całkowicie spłaty należne spółdzielni z tego tytułu jako nienależne. Dodać należy, że przepis ten przewidywał, iż umarza się tę kwotę jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu. Regulacja ta przestała obowiązywać dopiero 15 lipca 2009r., kiedy to Trybunał Konstytucyjny wyrokiem w sprawie K 64/07 uznał przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw za niezgodny z art. 2 Konstytucji RP (Dz. U. z 2009 roku, Nr 117, poz. 988). Jednocześnie wskazać należy, iż powódka w piśmie z dnia 12 listopada 2007 r., złożyła oświadczenie o umorzeniu z mocy prawa niespłaconych rat, zgodnie z obowiązującą ustawą, a nadto w § 4 aktu notarialnego z 7 stycznia 2008 r. wskazała, że przedmiotowy lokal został całkowicie rozliczony zgodnie z przepisami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i roszczenia Spółdzielni w stosunku do nabywców przedmiotowego lokalu są całkowicie zaspokojone. W tej sytuacji trudno przyjąć braku skuteczności oświadczeń powódki, zgodnych z obowiązującą wówczas ustawą.

Wobec tego wypadało uznać, iż ocena prawna charakteru oświadczeń powódki oraz treści umów stron, dokonana przez Sąd Rejonowy, nie w pełni była prawidłowa. Winna bowiem doprowadzić do wniosku, że stosunek zobowiązaniowy ostatecznie łączący strony odnośnie prawa do mieszkania pozwanej i związane z nim roszczenia, został uregulowany przez strony stosownie do obowiązujących w dacie podejmowania czynności przepisów prawnych i skutkowało brakiem zobowiązań finansowych ze strony pozwanej wobec powódki z tego tytułu, bowiem te nieuregulowane zostały zgodnie z przepisami prawa umorzone.

Uznać więc wypadało, że roszczenie powódki zgłoszone w niniejszej sprawie nie znajdowało podstaw prawnych, zarzuty podnoszone w apelacji okazały się trafne, zaś wobec tych konstatacji zbędnym było szersze odwoływanie się do zasad współżycia społecznego, które nadto nie sprzeciwiają się uwzględnieniu słusznego stanowiska pozwanej.

Z uwagi na powyższe - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok poprzez oddalenie powództwa w całości, w oparciu o wymienione wyżej regulacje prawne.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. w zw. z § 2 ust.5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obciążając powódkę jako stronę przegrywającą sprawę w całości kosztami tego postępowania. Zaznaczenia wymaga, iż pełnomocnik pozwanej występował w sprawie po raz pierwszy na etapie postępowania apelacyjnego.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Tomasz Pawlik SSO Lucyna Morys - Magiera