

Sygn. akt: I ACa 808/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Lewandowska

Sędziowie: SA Marek Machnij (spr.)

SO (del.) Jarosław Urban

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Naróg-Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko Towarzystwu (...) Spółce Akcyjnej w G. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 3 lipca 2012 r. sygn. akt I C 922/08

1) oddała apelację,

2) nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanego Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej w G..

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt: I ACa 808/12**

Uzasadnienie:

Powódka K. G. wniosła o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, zawartej w dniu 28 października 2005 r. między pozwanymi Towarzystwem (...) S.A. w G. i Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K., w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej nr (...). Powódka twierdziła, że zawarcie tej umowy było sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, ponieważ uniemożliwiło zaspokojenie jej roszczenia wobec pozwanej spółdzielni, wynikającego z umowy z dnia 8 października 1997 r., którego przedmiotem było zobowiązanie pozwanej do przydzielenia jej w/w lokalu na zasadach własnościowego prawa do lokalu po uiszczeniu przez nią wymaganego wkładu budowlanego zgodnie z ustalonym harmonogramem, przewidującym płatności przez okres dziesięciu lat.

Pozwane Towarzystwo (...) S.A. w G. wniosło o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby powyższa umowa była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K., reprezentowana przez kuratora, wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując stanowisko powódki o nieważności umowy zawartej między pozwanymi.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 3 lipca 2012 r. oddalił powództwo, odstąpił od obciążenia powódki kosztami postępowania i zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adwokata J. L. kwotę 3.600 zł, powiększoną o 23 % VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że w dniu 8 października 1997 r. powódka zawarła z pozwaną spółdzielnią umowę, na mocy której pozwana zobowiązała się przydzielić jej, jako swojemu członkowi, bliżej określony lokal na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, natomiast powódka zobowiązała się ponieść koszty budowy tego lokalu we wstępnej wysokości 72.838 zł zgodnie z ustalonym harmonogramem. Planowany termin przydzielenia lokalu został określony na grudzień 1998 r. Po wybudowaniu budynku, w którym znajdował się ten lokal, powódka zawarła z pozwaną spółdzielnią w dniu 26 września 2000 r. umowę jego najmu na czas określony od dnia 22 września 2000 r. do końca okresu, w którym miała nastąpić terminowa spłata rat na wkład budowlany za wynajęte mieszkanie, nie dłużej niż przez dziesięć lat od zawarcia umowy.

Początkowo powódka terminowo spłacała pozwanej wszelkie należności z tytułu rozliczenia wkładu budowlanego. Do dnia 22 czerwca 2001 r. uiszczyła z tego tytułu kwotę 40.369 zł, a do spłaty pozostało 92.209,29 zł. Później jednak, po utracie zatrudnienia i przejściu na świadczenie przedemerytalne, przestała ona dokonywać terminowych płatności. W 2005 r. suma jej zaległości wynosiła 43.916,86 zł.

W tym czasie powstały zaległości płatnicze także między pozwaną spółdzielnią a pozwaną spółką. W związku z tym w dniu 30 kwietnia 2003 r., zawarły one ze sobą ugodę, zmienioną następnie w dniu 21 sierpnia 2003 r., w której uznały co do zasady swoje wzajemne wierzytelności (wierzytelność spółki wobec spółdzielni w kwocie 9.826.282,17 zł i wierzytelność spółdzielni wobec spółki w kwocie 344.281,91 zł) i następnie dokonały ich potrącenia, a spółdzielnia – w celu zwolnienia się z długu – przeniosła ponadto na spółkę prawa własności bliżej opisanych nieruchomości i zobowiązała się zapłacić spółce niezaspokojoną część wierzytelności w kwocie 8.737.932,26 zł. W tym celu pozwana spółdzielnia dokonała przelewu na pozwaną spółkę swoich należności wobec członków spółdzielni z tytułu niespłaconych wkładów budowlanych. Spółka powiadomiła o tym przelewie m. in. powódkę, informując ją, że jest jedynym podmiotem uprawnionym do otrzymania pozostałej kwoty z rozliczenia wkładu budowlanego.

W dniu 24 sierpnia 2005 r. pozwana spółka zwróciła się m. in. do powódki z pismem, w którym – z uwagi na złą sytuację finansową pozwanej spółdzielni i jej zadłużenie wobec tej spółki – przedstawiła propozycję rozwiązania tej sytuacji i zmniejszenia zadłużenia spółdzielni. Propozycja ta polegała na nabyciu pozostałego majątku spółdzielni przez pozwaną spółkę w celu zwolnienia spółdzielni z długu wobec spółki z zastrzeżeniem, że osoby mieszkające w nabywanych przez spółkę lokalach w terminie roku od daty ich nabycia przez spółkę będą mogły zawrzeć z nią umowę nabycia lokalu lub umowę przedwstępną jego nabycia na warunkach uzgodnionych z pozwaną spółdzielnią za cenę równą wysokości ustalonego wkładu budowlanego z uwzględnieniem wpłat już dokonanych na rzecz spółdzielni. W odpowiedzi powódka wyraziła zgodę na nabycie przez pozwaną spółkę zajmowanego przez nią lokalu na powyższych zasadach.

W dniu 28 października 2005 r. pozwana spółdzielnia zawarła z pozwaną spółką – w celu zwolnienia jej ze zobowiązania do zapłaty należności głównej w kwocie 3.257.289,03 zł, wskazanej w ich ugodzie z dnia 30 kwietnia 2003 r. – umowę przeniesienia prawa odrębnej własności opisanych w tej umowie trzydziestu czterech lokali mieszkalnych, w tym lokalu nr (...) o wartości 99.940 zł zajmowanego przez powódkę. W § 7 tej umowy ujęte zostały opisane wyżej postanowienia, a także zobowiązanie pozwanej spółki do znoszenia zajmowania lokali bez tytułu prawnego przez okres jednego roku przez członków pozwanej spółdzielni zamieszkujących w lokalach w chwili zawarcia umowy pod warunkiem uiszczania wszystkich przypadających na lokal opłat eksploatacyjnych, w tym

kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Do umowy załączono rozliczenie członków spółdzielni, zajmujących objęte umową lokale, z tytułu spłaty wkładu budowlanego. Wśród tych osób wymieniona była również powódka.

Na zawarcie powyższej umowy i zbycie wymienionych w niej lokali zgodę wyraziło Zebranie Przedstawicieli Członków pozwanej spółdzielni, podejmując w dniu 7 października 2005 r. jednogłośnie uchwałę w tej kwestii.

Po zawarciu tej umowy pozwana spółka sprzedała na preferencyjnych warunkach, określonych w § 7 umowy, dwadzieścia jeden spośród trzydziestu czterech lokali objętych tą umową. Powódka również wystąpiła do pozwanej o wykup zajmowanego przez nią lokalu, ale prowadzone przez strony negocjacje nie doprowadziły do zawarcia umowy. Wynikało to głównie ze złej sytuacji finansowej powódki i związanych z tym trudności w zgromadzeniu odpowiedniego kapitału. W tym czasie powódka nie regulowała też należności wynikających z przyjętego wcześniej harmonogramu wpłat. Jej zadłużenie wynosiło wówczas około 40.000 zł.

W związku z tym pozwana spółka w piśmie z dnia 26 marca 2007 r. powiadomiła powódkę, że jej uprawnienie do nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach wygasło w dniu 29 października 2006 r. Jednocześnie przedstawiła powódce propozycję kupna zajmowanego lokalu na warunkach rynkowych za kwotę 249.850 zł, zakreślając jej termin na udzielenie odpowiedzi do dnia 2 kwietnia 2007 r. Ponieważ powódka nie wyraziła na to zgody, pozwana spółka wezwała ją do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z zajmowanego przez nią lokalu i do opróżnienia go w terminie 5 dni od otrzymania wezwania. Następnie pismem z dnia 6 września 2007 r. spółka dokonała potrącenia należności w kwocie 12.592,44 zł z kwotą dokonanych ostatecznie przez powódkę wpłat na jej rzecz w wysokości 40.000 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez obie strony, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana. Ponadto Sąd ten oparł się na zeznaniach świadków D. K., T. F. i P. K. oraz zeznaniach stron: powódki i prezesa zarządu pozwanej spółki, które także uznał za wiarygodne w zakresie objętym ustalonym stanem faktycznym.

Podstawę żądania powódki stanowił art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że wykazała ona istnienie po jej stronie interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy zawartej między pozwanymi, ponieważ skutek zawarcia tej umowy powstała sytuacja, w której nie może ona skorzystać z przysługującego jej na podstawie umowy z 1997 r. roszczenia wobec pozwanej spółdzielni o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu. Ustalenie nieważności powyższej umowy w kwestionowanym zakresie umożliwiłoby realizację tego roszczenia.

Powódka opierała zarzut nieważności umowy na przepisie art. 58 k.c., twierdząc, że jest ona sprzeczna z prawem oraz zasadami współżycia społecznego. Nieważność umowy z powodu sprzeczności z przepisami prawa może zachodzić wtedy, gdy jest ona formalnie i materialnie niezgodna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa. Podstawy nieważności umowy nie może natomiast stanowić jej sprzeczność z postanowieniami wynikającymi z umowy tj. *lex contractus*.

Powódka powoływała się w sprawie na sprzeczność umowy zawartej przez pozwaną z przepisem art. 17<sup>17</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm. – dalej powoływanej jako „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia w/w umowy. Zgodnie z tym przepisem jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

W niniejszej sprawie nie ma sprzeczności między tym przepisem a umową zawartą przez pozwaną. Powódce nie przysługiwało bowiem nigdy własnościowe spółdzielcze prawo do zajmowanego przez nią lokalu. Na podstawie umowy zawartej w 1997 r. z pozwaną spółdzielnią przysługiwała jej wyłącznie ekspektatywa ustanowienia tego prawa po wpłaceniu całego wkładu budowlanego, a lokal zajmowała ona jedynie na mocy umowy najmu z 2000 r. Poza tym w 2005 r. nie tylko nie spłaciła wymaganego wkładu, ale ponadto miała zadłużenie z tytułu nieterminowego regulowania

wpłaty w kwocie ponad 40.000 zł. Nie doszło zatem do ustanowienia na jej rzecz własnościowego prawa do lokalu ani nawet nie ziścił się warunek (w postaci wpłaty całego wkładu), który umożliwiłby jej dochodzenie swoich uprawnień wobec spółdzielni.

W tej sytuacji zawarcie umowy między pozwanymi nie naruszało w/w przepisu. Uniemożliwiło to wprowadzenie ustanowienie własnościowego prawa do lokalu na rzecz powódki wskutek wyzbycia się przez pozwaną spółdzielnię prawa własności lokalu, albowiem prawo takie może zostać ustanowione jedynie na nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni. Skoro jednak źródłem ewentualnych uprawnień powódki jest wyłącznie umowa zawarta z pozwaną spółdzielnią, a nie przepis ustawy, to kwestionowana umowa nie może być sprzeczna z prawem, lecz została zawarta jedynie wbrew zobowiązaniom umownym przyjętym przez spółdzielnię wobec powódki w 1997 r. Umowa ta nie jest więc nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. Skutkiem jej zawarcia może być jedynie ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej spółdzielni wobec powódki, ale nie jest to przedmiotem niniejszej sprawy.

Nie znalazła w sprawie potwierdzenia także okoliczność, że w umowie pozwanym nie zostało ujawnione roszczenie powódki o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu objętego tą umową. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że strony umowy doskonale zdawały sobie sprawę z sytuacji prawnej lokali stanowiących przedmiot umowy, ponieważ już wcześniej prowadziły ze sobą negocjacje w sprawie zmniejszenia zadłużenia spółdzielni wobec spółki, a spółka jeszcze przed zawarciem umowy wystąpiła do członków spółdzielni o wyrażenie zgody na jej zawarcie. Ponadto w umowie zawarte zostało zobowiązanie spółki do sprzedaży lokali na rzecz zajmujących je członków spółdzielni na preferencyjnych warunkach m. in. za cenę odpowiadającą wysokości wkładu budowlanego ustalonego wcześniej przez spółdzielnię.

Kwestionowana umowa nie jest więc sprzeczna ani z art. 17<sup>17</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani z żadnym innym przepisem bezwzględnie obowiązującym, wobec czego nie może zostać uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że z przedstawionych wcześniej przyczyn zarzut nieujawnienia roszczeń powódki nie może uzasadniać nieważności umowy także z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Zawarcie umowy przez pozwanym niewątpliwie pogorszyło sytuację powódki, ponieważ zgodnie z § 7 tej umowy skróceniu uległ termin, w jakim powinna ona wpłacić całość wkładu budowlanego. Po upływie tego terminu pozwana zaproponowała powódce nabycie lokalu na warunkach rynkowych, a zatem za znacznie wyższą cenę. Okoliczności te nie uzasadniają jednak stwierdzenia nieważności umowy między pozwanymi z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wziąć trzeba pod uwagę, że celem tej umowy było zwolnienie pozwanej spółdzielni, której członkiem była również powódka, z zadłużenia wobec pozwanej spółki. Źródłem tego zadłużenia było m. in. nieregulowanie zadłużenia z tytułu wkładu budowlanego przez niektórych członków, wśród których znajdowała się także powódka. Umowa ta była zatem zawarta w interesie wszystkich członków spółdzielni, którzy zarówno w formie uchwały, jak i indywidualnie, wyrazili zgodę na jej zawarcie jeszcze przed jej podpisaniem. Również powódka wyraziła zgodę na zawarcie tej umowy. Ponadto w terminie roku od jej zawarcia miała możliwość nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach. Samo skrócenie terminu, w jakim powódka mogła nabyć zajmowany lokal, nie jest wystarczającym argumentem za uznaniem umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Tak samo взгляд na trudną sytuację finansową powódki nie może skutkować ustaleniem nieważności umowy zawartej między innymi podmiotami w ustalonych w sprawie okolicznościach, a ponadto dotyczącej nie tylko lokalu powódki.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając, że nie została wykazana żadna z przesłanek nieważności umowy, przewidziana w art. 58 k.c. O kosztach procesu Sąd ten orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez powódkę, która zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że umowa nie jest nieważna w kwestionowanej przez nią części, pomimo iż z tego materiału wynika, że jest ona nieważna,

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie, pomimo że przy jego prawidłowej wykładni miał on w sprawie zastosowanie,

3) naruszenie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) przez nieuwzględnienie w zasądzonym na rzecz pełnomocnika wynagrodzeniu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej związanej z prowadzeniem sprawy w postępowaniu zażaleniowym pod sygn. akt I ACz 838/09.

Na tych podstawach powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana spółdzielnia nie ustosunkowała się do apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny oparł się zgodnie z art. 382 k.p.c. na materiale dowodowym zgromadzonym w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, ponieważ w apelacji nie zostały podniesione zarzuty dotyczące prawidłowości postępowania dowodowego przez tym Sądem, jak również nie zostały zgłoszone nowe okoliczności faktyczne lub wnioski dowodowe, wymagające uzupełnienia postępowania dowodowego. Ponadto Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie są one zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ocena tego materiału nie jest kwestionowana w apelacji i nie budzi wątpliwości z urzędu.

W gruncie rzeczy ustalenia te nie są zresztą kwestionowane przez powódkę w apelacji. Został w niej wprawdzie podniesiony zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, ale z treści tego zarzutu i z uzasadnienia apelacji wynika, że w istocie skarżącemu chodzi o wyprowadzenie przez Sąd Okręgowy z dokonanych ustaleń faktycznych nieprawidłowego, jego zdaniem, wniosku co do ważności umowy zawartej między pozwanymi w dniu 28 października 2005 r. Zarzut ten wiąże się więc z próbą przedstawienia przez skarżącego własnej oceny prawnej w oparciu o te ustalenia faktyczne, które zostały przyjęte za podstawę wydania zaskarżonego wyroku. Mieści się to w zakresie zarzutu naruszenia prawa materialnego, który także został podniesiony w apelacji, aczkolwiek został on nietrafnie odniesiony do nieprawidłowej wykładni art. 58 § 2 k.c. Sąd Okręgowy w zasadzie w ogóle nie dokonywał bowiem wykładni tego przepisu, a jego niezastosowanie w sprawie było wynikiem uznania, że ustalony stan faktyczny nie daje do tego podstaw. Taka interpretacja tego zarzutu jest zgodna z treścią apelacji, w której nie wskazano, na czym polega rzekoma nieprawidłowa wykładnia przepisu art. 58 § 2 k.c. przez Sąd Okręgowy, lecz – w oparciu o cytowane fragmenty uzasadnienia zaskarżonego wyroku – postawiono wniosek, że nie można akceptować przyjętej przez ten Sąd argumentacji, na podstawie której stwierdzona została ważność kwestionowanej przez powódkę umowy.

W tej sytuacji rozważenia wymaga wyłącznie prawidłowość oceny prawnej żądania powódki dokonanej przez Sąd Okręgowy w oparciu o przyjęte w sprawie ustalenia faktyczne. W tym zakresie Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że pomimo iż w apelacji podnoszona jest obecnie tylko nieważność powyższej umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w dalszym ciągu konieczne jest dokonanie oceny

ważności tej umowy także pod kątem art. 58 § 1 k.c., ponieważ sąd odwoławczy, jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, z urzędu i samodzielnie stosuje prawo materialne niezależnie od zarzutów stron.

W związku z tym wskazać trzeba w pierwszej kolejności, że Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w sprawie nie została wykazana nieważność przedmiotowej umowy z uwagi na jej sprzeczność z ustawą, rozumianą jako sprzeczność z przepisami prawa o charakterze bezwzględnie obowiązującym. W szczególności nie wystąpiła sprzeczność tej umowy z art. 17<sup>17</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten został dodany z dniem 15 stycznia 2003 r. i miał zastosowanie w sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanawiała dla siebie odrębną własność lokalu. W takim wypadku zbycie odrębnej własności lokalu mogło nastąpić wyłącznie na rzecz członka spółdzielni lub innej osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do konkretnego lokalu. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że powódce nigdy, w tym również w chwili zawarcia między pozwanymi umowy z dnia 28 października 2005 r., nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanego przez nią lokalu, który na mocy w/w umowy został zbyty przez pozwaną spółdzielnię na rzecz pozwanej spółki.

Dodatkowo wziąć trzeba pod uwagę, że jeszcze przed zawarciem w/w umowy między pozwanymi doszło do istotnej modyfikacji treści stosunku prawnego między powódką a pozwaną spółdzielnią, nawiązanego na podstawie umowy z dnia 8 października 1997 r., na mocy której powódce przysługiwała ekspektatywa nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do spornego lokalu. Modyfikacja ta wiązała się z ustanowieniem odrębnej własności lokalu zajmowanego przez powódkę. Doszło do tego na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 29 grudnia 2000 r. Treść tej umowy i jej strony nie są wprawdzie w niniejszej sprawie znane, ponieważ nie została ona dołączona do akt tej sprawy, ale wzmianka o niej znajduje się w treści odpisu z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla przedmiotowego lokalu (k. 81 – 83). Z odpisu tego wynika zatem, że ustanowienie odrębnej własności lokalu zajmowanego przez powódkę nastąpiło jeszcze przed dodaniem art. 17<sup>17</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od wskazanego wcześniej nieistnienia po stronie powódki spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Z akt sprawy nie wynikają wprawdzie bliższe okoliczności ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, ale można przyjąć, że nastąpiło to za wiedzą i zgodą powódki. Wniosek taki wynika z dołączonego do pozwu pisma pozwanej spółdzielni do powódki z dnia 25 czerwca 2001 r., w którym jest mowa o tym, że w związku z koniecznością uiszczenia opłaty za wpisanie do księgi wieczystej własności lokali nabytych od dewelopera należność z tego tytułu stanowi zwiększenie wkładu budowlanego, w związku z czym wezwano jednocześnie powódkę do niezwłocznego wpłacenia kwoty 1.318,21 zł (k. 13). Kwota taka została wpłacona przez powódkę dopiero w dniu 29 kwietnia 2004 r. w wyniku egzekucji prowadzonej przez komornika sądowego na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 12 lutego 2003 r. (k. 14 – 15).

Wskutek ustanowienia odrębnej własności lokalu przed powstaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz powódki w ogóle nie mogłoby już dojść w późniejszym okresie do ustanowienia takiego prawa, skoro istniało dalej idące prawo, które pozwana spółdzielnia – po spełnieniu warunków określonych w umowie zawartej z powódką w dniu 8 października 1997 r., przede wszystkim po uiszczeniu całości należnego wkładu budowlanego – mogłaby przenieść na jej rzecz. Z tego punktu widzenia zawarcie zaskarżonej umowy nie uniemożliwiało zatem zaspokojenia roszczenia powódki, wynikającego z umowy zawartej ze spółdzielnią, skoro nadal możliwe było nabycie od pozwanej odrębnej własności lokalu, a zatem takiego prawa, które powódka mogła nabyć także od pozwanej spółdzielni, aczkolwiek na zmodyfikowanych zasadach w odniesieniu do terminu wpłaty całego wkładu budowlanego w wysokości ustalonej w umowie ze spółdzielnią. Okoliczności te nie oznaczają jednak, że przeniesienie własności tego lokalu przez spółdzielnię na rzecz pozwanej spółki naruszało przepis art. 17<sup>17</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ostatecznie powódka słusznie ograniczyła więc kwestionowanie umowy między pozwanymi jedynie do zarzutu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, co nie oznacza jednak, że ten zarzut był uzasadniony. W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że nieważność umowy z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego odnosić

się musi tylko do okoliczności istniejących w chwili jej zawarcia, a zatem wpływających na jej pierwotną nieważność. Nie obejmuje to okoliczności zaistniałych już po zawarciu umowy, które mogą mieć wpływ jedynie na jej wykonanie lub skuteczność. W takich sytuacjach zasady współzycia społecznego mogą zostać ewentualnie uwzględnione na podstawie art. 5 k.c. w ramach zarzutu nadużycia prawa podmiotowego. W oparciu o przepis art. 58 § 2 k.c. chodzi bowiem o nieważność umowy istniejącą już od samego początku z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

Z tych względów nie miały w sprawie żadnego znaczenia przedstawiane przez powódkę okoliczności dotyczące wykorzystania przez pozwaną spółkę jej trudnego położenia i ciężkiej sytuacji finansowej oraz nierzetelnego prowadzenia negocjacji mających doprowadzić do zawarcia umowy zbycia odrębnej własności lokalu na jej rzecz w terminie i na zasadach określonych w § 7 umowy z dnia 28 października 2005 r. Także twierdzenia, odnoszące się do uniemożliwienia powódce zaspokojenia jej roszczenia wobec pozwanej spółdzielni wynikającego z umowy z dnia 8 października 1997 r., nie uzasadniają sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego. Okoliczności te mogłyby ewentualnie stanowić podstawę żądania opartego na treści art. 59 k.c. Z uzasadnienia apelacji wynika zresztą, że skarżący ma pełną świadomość, iż właśnie w/w przepis mógłby stanowić właściwą podstawę ochrony prawnej powódki, nie przesądzając oczywiście obecnie o zasadności takiego żądania. Z faktu nieskorzystania z uprawnienia wynikającego z tego przepisu nie można jednak wyprowadzać wniosku, że w takiej sytuacji powódce należy udzielić ochrony prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Z punktu widzenia zarzucanej sprzeczności umowy pozwanych z zasadami współzycia społecznego, decydujące znaczenie mają ustalone i niesporne w sprawie okoliczności faktyczne, związane z tym, że powódka jeszcze przed zawarciem tej umowy miała świadomość o przyczynach jej zawarcia i planowanej treści oraz wyraziła zgodę na jej zawarcie. Nie ulega bowiem żadnym wątpliwościom, że powódka została powiadomiona przez pozwaną spółkę pismem z dnia 24 sierpnia 2005 r. o zamiarze zawarcia umowy z pozwaną spółdzielnią, obejmującą m. in. przeniesienie własności zajmowanego przez nią lokalu z zapewnieniem jej możliwości nabycia odrębnej własności tego lokalu od pozwanej spółki na zasadach, które zostały później zamieszczone w § 7 umowy z dnia 28 października 2005 r. z jednoczesną prośbą o wyrażenie zgody na przedstawioną propozycję (k. 222 – 224) i że powódka wyraziła taką zgodę w piśmie z dnia 29 sierpnia 2005 r. (k. 221). Dodatkowo wskazać można, że powódka osobiście brała udział, jako delegat na Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków pozwanej spółdzielni, także w podjęciu uchwały nr 1/2005 z dnia 7 października 2005 r. o wyrażeniu zgody na zbycie przez spółdzielnię wymienionych bliżej nieruchomości lokalowych na rzecz pozwanej spółki (k. 261 – 264). Można zatem stwierdzić, że zarówno indywidualnie, jak i jako członek organów pozwanej spółdzielni, wiedziała ona o zamiarze zawarcia kwestionowanej obecnie umowy oraz znała jej treść i akceptowała ją. Wobec tego nie można uznać, że zawarcie tej umowy było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego z uwagi na naruszenie uprawnień powódki w stosunku do pozwanej spółdzielni, skoro skarżąca zgadzała się na zawarcie umowy, wywołującej taki skutek.

Odmiennej oceny nie mogą natomiast uzasadniać późniejsze okoliczności, związane z tym, że powódka nie zdołała zawrzeć z pozwaną spółką umowy nabycia zajmowanego przez siebie lokalu lub choćby umowy przedwstępnej jego nabycia na zasadach przewidzianych w § 7 umowy z dnia 28 października 2005 r., niezależnie od tego, czy wynikało to z przyczyn leżących po stronie powódki, czy po stronie pozwanej spółki. Pomimo że obecna sytuacja powódki niewątpliwie jest dla niej niekorzystna, ponieważ chociaż wpłaciła na rzecz pozwanej spółki dalszą kwotę 40.000 zł, nie ma już ona możliwości nabycia przedmiotowego lokalu na zasadach ustalonych w umowach z dnia 7 października 1997 r. i z dnia 28 października 2005 r., nie ma więc podstaw do przyjęcia, że z perspektywy tej sytuacji oceniać należy zgodność tej ostatniej umowy z zasadami współzycia społecznego.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. nie mógł zostać uwzględniony, ponieważ nie miał podstaw w ustalonym w sprawie stanie faktycznym.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Pełnomocnik powódki bezpodstawnie twierdzi, że zasądzone w zaskarżonym wyroku wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu jest zaniżone,

ponieważ nie uwzględnia kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej tej stronie z urzędu przez poprzedniego pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym toczącym się pod sygnaturą akt I ACz 838/09.

Przede wszystkim wziąć trzeba pod uwagę, że zgodnie z § 20 w/w rozporządzenia podstawę przyznania wynagrodzenia na rzecz adwokata za nieopłaconą pomoc prawną z urzędu stanowi jego wniosek, który powinien przy tym zawierać oświadczenie, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części. Wniosek taki powinien zostać złożony do chwili zakończenia postępowania w danej instancji. Jego niezłożenie skutkuje zatem wygaśnięciem uprawnienia do żądania zapłaty powyższego wynagrodzenia. W związku z tym zauważyć należy, że w zażaleniu z dnia 6 marca 2009 r. na postanowienie Sądu pierwszej instancji z dnia 19 lutego 2009 r. ówczesny pełnomocnik powódki z urzędu w ogóle nie złożył wniosku o przyznanie mu kosztów z tego tytułu (tym samym nie było także jego oświadczenia, że opłaty nie zostały uiszczone w całości lub w części – por. k. 115 – 118).

Już tylko z tej przyczyny powyższy zarzut nie mógł zostać uwzględniony. Niezależnie od tego przeciwko zasadzeniu na rzecz obecnego pełnomocnika wynagrodzenia za reprezentowanie powódki z urzędu w w/w postępowaniu zażaleniowym przemawia wzgląd na to, że każdy pełnomocnik z urzędu jest osobiście i bezpośrednio uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za udzieloną stronie pomoc prawną odpowiednio do zakresu tej pomocy. W związku z tym kolejny pełnomocnik nie może obejmować swoim żądaniem zapłaty wynagrodzenia za czynności dokonane z udziałem innego pełnomocnika z urzędu.

Jednocześnie zauważyć należy, że także obecny pełnomocnik powódki ani w pisemnej apelacji (k. 321 – 323), ani w ustnym wystąpieniu na rozprawie apelacyjnej (nagranie rozprawy k. 354) nie złożył wniosku o przyznanie na jego rzecz kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym wraz z w/w oświadczeniem. Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny w swoim wyroku w ogóle nie zawarł rozstrzygnięcia o powyższym wynagrodzeniu.

Z tych wszystkich powodów, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c., jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. O kosztach postępowania apelacyjnego, objętych wnioskiem pozwanej spółki, orzeczono zgodnie z art. 102 k.p.c., uznając, że z uwagi na ustaloną w sprawie osobistą i materialną sytuację powódki zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za odstąpieniem od obciążania jej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz strony, która wygrała sprawę w tej instancji.