

Sygn. akt V Ca 640/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzanna Góral
Sędziowie:	SO Ewa Cyle SR del. Monika Włodarczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Aneta Gosk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko J. W. i A. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt II C 333/10

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz J. W. i A. W. kwotę 2.417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz J. W. i A. W. kwotę 2.297 (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 640/11

UZASADNIENIE

Powódka, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., wniosła w pozwie z 7 maja 2010 r. o zasądzenie od pozwanych J. W. i A. W. kwoty 21 924,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 grudnia 2009 r. oraz kosztami procesu według norm przypisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwanym w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), wraz z miejscem postojowym nr (...), w budynku przy ul. (...),

pozostające w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.. W paragrafie 11 umowy sprzedaży zawartej w dniu 12 czerwca 2007 r. z H. A. M. i M. M., na rzecz których zbyli przedmiotowe prawo, strony postanowiły m.in. iż wszelkie koszty związane z uzupełnieniem wkładu budowlanego z tytułu finalnego rozliczenia kosztów budowy lokalu ze spółdzielnią obciążają sprzedających. Ostateczne rozliczenie finansowe zostało przedstawione pozwanym przez spółdzielnię w piśmie z 18 listopada 2009 roku załączonym do pisma z 23 listopada, które wyznaczało pozwanym 30 dniowy termin uiszczenia kwoty dochodzonej w pozwie. Nie uiszczając jej, od 25 grudnia 2009 roku pozwani popadli w zwłokę.

W dniu 28 maja 2010 r. w postępowaniu upominawczym wydano nakaz zapłaty, zobowiązujący pozwanym do uiszczenia kwoty 21 924,25 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Od powyższego nakazu pozwani wnieśli sprzeciw zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, iż postanowienie paragrafu 11 przedmiotowej umowy sprzedaży jest sprzeczne z art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: usm) stanowiącym normę ius cogens. Konsekwentnie, w oparciu o art. 58§1 w zw. z § 3 k.c. postanowienie umowy jest bezwzględnie nieważne. Ponadto pozwani wskazali, że zapis umowy nie stanowił przejęcia długu w rozumieniu art. 519 k.c., gdyż brak jest dowodu, by powódka wyraziła zgodę na przejęcie długu.

Wyrokiem z dnia 20 października 2010 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 21924,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach postępowania.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd wskazał, co było bezsporne między stronami, iż powódka zwracała się do pozwanych w piśmie z 18 listopada 2009 roku załączonym do pisma z 23 listopada o dokonanie przedmiotowej wpłaty powołując się na paragraf 11 umowy oraz na art. 17⁷ usm. J. W. podniósł jednakże w piśmie z 3 marca 2010 r., iż nie łączy go ze spółdzielnią żaden stosunek prawny oraz powołując się na art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 usm wskazał, iż brak jest podstaw do żądania od niego spornej kwoty.

W ocenie Sądu bezwzględnie obowiązująca moc przepisu z art. 17⁷ usm nie wyłącza możliwości przejęcia przez osobę trzecią długu objętego dyspozycją tego przepisu. Sąd uznał, iż charakter bezwzględnie obowiązujący dotyczy relacji spółdzielnia-członek spółdzielni i wyraża się w tym, że wymienione podmioty nie mogą ze skutkiem prawnym (art. 58§1 k.c.) w inny sposób ukształtować rozliczenia kosztów budowy aniżeli określa to ten przepis. Ponadto Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 519§2 k.c. osoba trzecia może wstąpić w miejsce dłużnika, który zostaje zwolniony z długu, na mocy umowy między osobą trzecią a dłużnikiem za zgodą wierzyciela. Sąd podkreślił, iż ten typ długu, który nie ma związku z cechami osobistymi dłużnika mogącymi wyłączyć instytucję przejęcia długu, a będąc świadczeniem pieniężnym, może być przejęty, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 67/97. W ocenie Sądu rejonowego paragraf 11 przedmiotowej umowy stanowi przejęcie długu, a wezwanie pozwanym do zapłaty roszczenia pismami z 23 listopada 2009 r. i 19 stycznia 2010 r. było wyrażeniem przez powódkę zgody na przejęcie długu w rozumieniu art. 519§2 pkt. 2 k.c. Ponadto Sąd pokreślił, iż pozwani nie kwestionowali w inny sposób roszczenia objętego pozwem ani co do zasady ani co do wysokości oraz iż nie podważali wymagalności roszczenia głównego a także z tytułu odsetek.

Apelację od powyższego wyroku z dnia 13 grudnia 2010 r. wnieśli pozwani. Zaskarżając wyrok w całości wnieśli o zmianę wyroku i oddalenie powództwa względnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Orzeczeniu zarzucili: 1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 519 i 520 k.c. oraz art. 17⁷ usm a także błędną wykładnię §11 umowy sprzedaży z dnia 12 czerwca 2007 roku oraz niezastosowanie art. 65§2 k.c.; wyrażające się w przyjęciu przez Sąd, iż strony umowy sprzedaży zawarły umowę o przejęcie długu z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego podczas gdy umowa ta miała charakter jedynie gwarancyjny oraz przyjęciu, iż

powód złożył oświadczenie woli o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy oraz że złożył je z zachowaniem terminu określonego w art. 520 k.c.;

2) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 18 ust. 4 usm w związku z czym pozwani podnieśli także wobec roszczeń dochodzonych przez powoda zarzut nadużycia praw podmiotowych na podstawie art. 5 k.c.;

3) naruszenie przepisów postępowania cywilnego mające istotny wpływ na treść wyroku w postaci art. 233 k.p.c. w zw. z 232 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodu z przesłuchania w charakterze strony pozwanego J. W.;

4) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i naruszenie przepisów postępowania cywilnego mające istotny wpływ na treść wyroku w postaci art. 229 k.p.c. przez przyjęcie w uzasadnieniu, że pozwani nie kwestionowali roszczenia objętego pozwem ani co do zasady ani co do wysokości, podczas gdy pozwani zaprzeczali zasadności roszczenia;

5) niewyjaśnianie okoliczności sprawy istotnych dla jej rozstrzygnięcia przez nie poczynienie ustaleń co do wysokości roszczenia dochodzonego przez powoda i nie przeprowadzenie w tym zakresie postępowania dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie .

Okoliczności faktyczne w sprawie nie są między stronami sporne. Istotą niniejszego sporu jest relacja między art. 17⁷ usm a §11 umowy sprzedaży z dnia 12 czerwca 2007 roku.

Przedmiotowy przepis z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek spółdzielni lub osoba nie będąca jej członkiem, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Słusznie wskazał pozwany ,że reguła ta jest konsekwencją wcześniejszej normy wynikającej z art. 17² usm, która stanowi, iż zbycie prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

Zatem adresatami powyżej normy zarówno w sferze uprawnień, jak i obowiązków, mogą być jedynie osoby w przepisie wskazane, tj. członek spółdzielni lub osoby, którym aktualnie w danej chwili przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Za wykładnią tą przemawiają orzeczenia Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 26 czerwca 1998 r., III CKN 506/97) oraz Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 5 września 2006 r., K 51/2005). Przytoczona przez Sąd Rejonowy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 67/97, dotyczy odmiennego zagadnienia prawnego niż omawiana tu możliwość przejęcia długu przez osobę trzecią nie będącą podmiotem stosunku prawnego ze spółdzielnią. Sąd Najwyższy orzekł wówczas o zastępczym spełnieniu świadczenia przez osobę trzecią, co zostało uznane za dopuszczalne jako świadczenie zastępcze za osobę zobowiązaną w związku z zawarciem umowy o świadczenie w miejsce wypełnienia (w tamtym stanie faktycznym spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę z elektrownią, iż w miejsce spełnienia świadczenia podstawowego, tj. zapłaty należności wobec elektrowni, przyjmie w poczet członków pracowników elektrowni i wniesie wkład budowlany za nich).

Należy uznać, że możliwość świadczenia w miejsce wypełnienia nie oznacza możliwości dochodzenia roszczenia przez spółdzielnię od osoby trzeciej nie mieszczącej się w dyspozycji art. 17⁷ usm. W ocenie Sądu II instancji ze wskazanego przepisu jasno wynika, iż roszczenia dotyczące rozliczeń mogą być kierowane wyłącznie względem aktualnych członków spółdzielni lub osób, którym aktualnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Norma ta ma również charakter *ius cogens*.

Konsekwentnie, również umowa przejęcia długu, będącym rozliczeniami finansowymi ze spółdzielnią, musi jako osobę trzecią - przejmującą dług wskazywać na innego członka spółdzielni lub osobę, której aktualnie przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z uwagi na bezwzględny charakter obowiązującego przepisu w przypadku wskazania osoby nie będącej w żadnym stosunku prawnym względem spółdzielni, umowa przejęcia długu jest nieważna w myśl art. 58 k.c. Dlatego też w niniejszej sprawie nie doszło do zawarcia umowy przejęcia długu na mocy paragrafu 11 umowy sprzedaży zawartej w dniu 12 czerwca 2007 r. między pozwanymi a H. A. M. i M. M.. Jedynymi osobami względem których spółdzielnia może wysuwać roszczenie mające za przedmiot świadczenia ostateczne rozliczenia finansowe z tytułu wkładu budowlanego są aktualni członkowie spółdzielni lub osoby, którym aktualnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Z tych względów na zasadzie art. 386§1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. O kosztach postępowania za obie instancje rozstrzygnięto na podstawie art. 98 i 108§1 kpc