

Sygn. akt I ACa 586/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
Sędziowie :	SA Ewa Solecka SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K. (1)

przeciwko M. B. (1) i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przy udziale Prokuratora

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 grudnia 2016 r., sygn. akt II C 537/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz każdej z pozwanych po 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Lucyna Świdorska-Pilis	SSA Ewa Solecka
-------------------------------------	----------------------------	-----------------

Sygn. akt I ACa 586/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo R. R. przeciwko M. B. (1) i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. o stwierdzenie nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych po 3617 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawą swojego rozstrzygnięcia uczynił następujące ustalenia:

R. K. (1) na podstawie umowy z 25 kwietnia 2013 r. nabył prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) 11 w S.. W zamiarze przeniesienia ośrodka życiowego w inne miejsce skontaktował się z M. B. (2), który wraz z żoną B. B. (1) prowadził działalność polegającą na pośredniczeniu w zamianie lokali mieszkalnych. M. B. (2) zaproponował powodowi, by ten dokonał zamiany lokalu mieszkalnego na inny, z racji której to czynności miał otrzymać 89.000 złotych tytułem odstępnego. Osobą, z którą miał dokonać zamiany lokali był pozwana M. B. (1), która współpracowała z Firmą (...), w celu uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego usytuowanego w K. lub S. o statusie spółdzielczego lokatorskiego praw^(T)a do lokalu mieszkalnego. M. B. (1) była wówczas wierzycielem B. B. (1), a należność wynosiła 105.000 zł. M. B. (2) w trakcie wykonywania czynności pośredniczenia w zamianie lokali zapewniał powoda, że uiszczenia odstępnego na jego rzecz dokona M. B. (1) po załatwieniu wszelkich formalności, natomiast pozwana zapewniała, że rozliczenia z powodem dokona samodzielnie, w celu uregulowania zobowiązania swojej żony B. B. (1) wobec pozwanej. Bezpośrednich ustaleń pomiędzy powodem, a pozwaną M. B. (1) w tym zakresie nie było.

Powód pismem z dnia 14 listopada 2013 r. zwrócił się do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zamianę mieszkania przy ul (...) na mieszkanie położone w C. oraz wyraził pisemnie zgodę na przepisanie wkładu mieszkaniowego w wysokości 20.734,49 zł na rzecz M. B. (1), sporządzając na tę okoliczność oświadczenie. Zarząd Spółdzielni tego samego dnia, 14 listopada 2013 r., oświadczył że wyraża zgodę na zamianę pomiędzy powodem, a M. B. (1) oraz zgodę na przepisanie na nią wkładu mieszkaniowego.

M. B. (1) 14 listopada 2013 r. wystąpiła o przyjęcie w poczet członków i wydanie decyzji uprawniającej do lokalu nr (...) przy ul. (...) 11 w S. na podstawie § 41 regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych z dnia 25 października 2010 r. Jednocześnie złożyła umowę najmu lokalu będącego przedmiotem zamiany z powodem, deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz opłaciła udział, wpisowe i koszty zamiany, spełniając tym samym wszystkie wymogi formalno-prawne niezbędne do przyjęcia jej w poczet członków.

Z przyjęcia pozwanej w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, a równocześnie z wykreślenia z niego powoda wskutek wyrażenia przez niego dobrowolnej zgody na zmianę i dokonaną cesję wkładu, 14 listopada 2013 r. został sporządzony protokół (...) nr (...). Następnie została zawarta między pozwanymi umowa nr (...) z dnia 14 listopada 2013 r., na podstawie której M. B. (1) został oddany lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) 11 w S. na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

M. B. (1) pismem z dnia 18 listopada 2013 r. wystąpiła o zmianę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności i w uwzględnieniu tego wniosku, 18 grudnia 2013 r. pomiędzy pozwanymi została przed notariuszem A. D. zawarta w formie aktu notarialnego (Rep. nr A (...)) umowa, zgodnie z którą ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) 11, o łącznej powierzchni użytkowej 59,52 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) w własności nieruchomości wspólnej - użytkowaniu wieczystym działek i częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które służą do użytku właścicieli wszystkich lokali — objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w S. i przeniesiono własność tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na M. B. (1).

Powód nie otrzymał umówionego odstępnego, w związku z czym nadal zamieszkiwał przy ul. (...) (...) w S., jednak wszelkie opłaty związane z lokalem regulowała pozwana. Wezwała ona powoda pismem z 7 marca 2014 r. do dobrowolnego opuszczenia lokalu, pod rygorem wystąpienia z żądaniem eksmisji.

R. K. (1) dnia 15 maja 2014 r. wystosował do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pismo, w którym wskazał, że nigdy się nie zamieniał.

Jak wskazał Sąd Okręgowy⁷ czyniąc te ustalenia, dał wiarę zeznaniom M. B. (1) oraz świadków Z. i D. B., ponieważ były jednoznaczne i korespondowały z dokumentami, których wiarygodność nie została podważona. Nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda, w zakresie w jakim twierdził, że nie dokonał skutecznej zamiany mieszkań, gdyż były one sprzeczne z doświadczeniem życiowym. W szczególności podkreślił, że istotą działania powoda, co wynikało z jego własnych twierdzeń - była chęć uzyskania „odstępnego”, a zatem zamiana była wyrazem jego skutecznego oświadczenia woli.

Sąd pierwszej instancji nie dał także wiary zeznaniom świadka M. B. (2), jakoby to pozwana M. B. (1) miała zapłacić odstępne, gdyż były sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki. Świadek zdawał sobie sprawę z faktu, że B. B. (1) jest dłużnikiem pozwanej i dlatego jej oświadczył, że spłaci powoda, co doprowadzi do zwolnienia z długu jego obecnej żony.

Dokonując oceny prawnej żądania, sąd zaznaczył że powód domagał się stwierdzenia nieważności czynności prawnej, w postaci umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, z uwagi na fakt że w dalszym ciągu pozostaje on członkiem spółdzielni i nadal przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia zawierając z pozwaną umowę działała z naruszeniem przepisów prawa (art. 58 § 1 k.c.), w związku z czym konieczne było zbadanie czy umowa zamiany, na mocy której M. B. (1) nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ul. (...) (...) była prawnie skuteczna.

Powołując się na art. 9 ust 1-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy wskazał, że przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy jego o ustanowienie, która powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Ponieważ w sprawach nieuregulowanych w ustawie, prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące między innymi uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu, określają postanowienia statutu (art. 8 ustawy), w § 50 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej postanowiono, że szczegółowe zasady zawierania umów o lokatorskie prawo do lokalu oraz zamiany mieszkań określają regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. I tak, „regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych” z dnia 25 października 2010 r., zatwierdzony uchwałą nr 38/2010, w § 44 stanowi, że przez zamianę lokali mieszkalnych należy rozumieć uzyskanie prawa do innego lokalu, w zamian za zrzeczenie się praw do dotychczas zajmowanego. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych między członkiem spółdzielni, a użytkownikiem mieszkania pozostającego w gestii innego dysponenta warunkiem przeprowadzenia zamiany lokali, jest przedłożenie w spółdzielni przez osoby zainteresowane zgody dysponenta tego lokalu mieszkalnego oraz zaświadczenia o niezaleganiu z czynszem z lokalu dotychczasowego zajmowanego i udokumentowanie zdolności dokonywania regularnych opłat czynszowych (§ 47).

W tym wypadku powód złożył wniosek o wyrażenie zgody na zamianę mieszkania, do którego przysługiwało mu lokatorskie prawo spółdzielcze, na mieszkanie znajdujące się w C., a następnie złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na przepisanie wkładu mieszkaniowego w wysokości 20.734,49 zł na M. B. (1), a zatem czynności te wskazywały na zamiar trwałego opuszczenia lokalu oraz wyzbycia się przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu. Jego intencją wyrażoną przez złożenie oświadczenia o cesji wkładu, było więc zrzeczenie się praw do dotychczas zajmowanego lokalu, a co więcej cesja wkładu pozbawiła powoda prawa do lokalu o statusie lokatorskiego spółdzielczego, zwłaszcza że regulamin nie nakazywał aby zamiana lokali obwarowana była koniecznością wzajemnego rozliczania się pomiędzy stronami w formie odstępnego. Zdaniem sądu materiał dowodowy wykazał, że powód zgodził się na zamianę licząc na otrzymanie z tego tytułu kwoty pieniężnej w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych, ale

przed pozwaną spółdzielnią nie czynił zastrzeżenia, że dokona cesji wkładu po uprzednim rozliczeniu z pozwaną (art. 65 § 1 k.c.). Przeciwnie, cesji wkładu dokonał bezwarunkowo, co nie stanowiło złamania jakichkolwiek przepisów prawa.

Tym samym w ocenie sądu pierwszej instancji złożenie przez powoda oświadczenia o przekazaniu wkładu na rzecz pozwanej, dawało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej podstawę do przyjęcia w poczet członków M. B. (1) oraz do wykreślenia z jego grona powoda. Skoro zatem pozwana stała się posiadaczem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przysługiwało jej uprawnienie do żądania od spółdzielni ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W efekcie strony kwestionowanej czynności, czyli M. B. (1) i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zawierając 18 grudnia 2013 roku umowę o ustanowieniu odrębnej własności nie naruszyły przepisów ustaw, statutu i regulaminów, a czynność ta była zgodna ze obowiązującymi przepisami prawa, w związku z czym nie można uznać jej za nieważną w myśl art. 58 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy dalej zaznaczył, że zakaz obejścia ustawy (działanie in fraudem legis) sprowadza się do zakazu wywołania skutku prawnego, który jest zakazany przez przepisy bezwzględnie obowiązujące, za pomocą takiego ukształtowania czynności prawnej, że formalnie ma ona cechy niesprzeciwiające się obowiązującemu prawu. Tym samym o czynności prawnej sprzecznej z ustawą lub mającej na celu obejście ustawy można mówić tylko wtedy, gdy czynność taka pozwala na uniknięcie zakazów, nakazów lub ograniczeń wynikających z przepisu ustawy i tylko z takim zamiarem została dokonana.

Sąd pierwszej instancji zaakcentował, że powód oświadczył że jego wolą jest odzyskanie pieniędzy lub lokalu mieszkalnego, jednakże przyczyną stwierdzenia nieważności umowy nie może być sam fakt, że dla jednej ze stron jest ona niekorzystna, ponieważ oznaczałoby to, że skutek ekonomiczny miałby rozstrzygać o tym, czy umowa jest ważna czy nieważna, zwłaszcza że zapłata ceny, podobnie zresztą jak i wydanie rzeczy, jest jedynie zdarzeniem będącym przejawem wykonania umowy sprzedaży, w związku z czym nie ma wpływu na ocenę jej ważności. Taka umowa ma bowiem charakter umowy konsensualnej i o tym, czy doszło do jej zawarcia decyduje wyłącznie złożenie zgodnych oświadczeń woli stron. Powód ma więc niczym nieskrępowaną możliwość w dochodzeniu zapłaty umówionego odstępnego od podmiotu przez siebie wybranego, a brak rozliczenia należności w związku z zamianą lokali, nie może stanowić wyłącznej przesłanki do stwierdzenia nieważności czynności, będącej następstwem skutecznej zamiany.

Podsumowując wskazane rozważania Sąd Okręgowy uznał, że skoro sporna umowa ustanowienia przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S. i M. B. (1) odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie była sprzeczna z prawem i nie miała na celu obejścia ustawy, brak było podstaw do uznania tej czynności za nieważną w myśl art. 58 § 1 k.c.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzeń 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 oraz w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, obciążył nimi powoda.

Wyrok ten w całości zaskarżył apelacją powód, zarzucając:

- naruszenie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego niezastosowanie, wyrażające się w uznaniu, że członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przez swoje oświadczenie woli dysponować wniesionym wkładem mieszkaniowym i uznanie za ważne i wywołujące skutek prawny jego oświadczenia z dnia 14 listopada 2013 r., w którym wyraził zgodę na przepisanie wkładu mieszkaniowego (cesję) na rzecz M. B. (1);
- naruszenie art. 65 § 1 k.c. przez uznanie, że składając oświadczenie o przepisaniu wkładu mieszkaniowego na M. B. (1) jednocześnie zrzekł się przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;

- na wypadek nieuwzględnienia tego zarzutu, zarzucił że nieważne jest zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uczynione na rzecz oznaczonej osoby!
- oraz naruszenie art. 9 ust. 5 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i uznanie, że M. B. (1) przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz uznanie za ważną umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia tego prawa na tę pozwaną.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty domagał się zmiany wyroku i stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego pomiędzy pozwanymi zawartej w dniu 18 grudnia 2013 r. i zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu, a na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku, uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Pozwani żądali oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów wywołanych wniesieniem tego środka.

Prokurator, który zgłosił swój udział w postępowaniu, wnosił o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Rozpocząć należy od spostrzeżenia, że powód nie kwestionował prawidłowości dokonanych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, co zwalnia sąd odwoławczy od szczegółowych rozważań w tym względzie i pozwala na ograniczenie się do stwierdzenia, że podziela je w całości i uznaje za własne. Nie można jednak nie wspomnieć o kwestii związanej z tzw. odstępnym, która wprawdzie nie miała zasadniczego znaczenia dla oceny ważności kwestionowanej przez powoda umowy zawartej przez pozwanych, jednakże była istotna z punktu widzenia samego skarżącego, gdyż to właśnie możliwość uzyskania środków finansowych z tego tytułu była pobudką jego działań. W tym zakresie trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że pomiędzy M. B. (1) i powodem uzgodnień na tę okoliczność nie było, pomimo innych twierdzeń R. K. (1) w toku tego postępowania, jednakże pozostawały one w sprzeczności z jego własnymi zeznaniami składanymi w postępowaniu przygotowawczym (2 Ds. 278/14 Prokuratury Rejonowej w S.), a dodatkowo w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego były nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Po co bowiem M. B. (1) miałyby zgłaszać się właśnie do M. B. (2) jako pośrednika, a zwłaszcza po co miałyby składać mu oświadczenie z dnia 15 listopada 2013 r. (k. 445), że uzyskanie prawa do lokalu przy ul. (...) (...) wyczerpuje jej roszczenia w stosunku do jego żony oraz, że po uzyskaniu możliwości faktycznego dysponowania lokalem cofnie wnioski egzekucyjne wobec B. B., gdyby to właśnie ona miała zapłacić powodowi „odstępne”, skoro wówczas w dalszym ciągu nie uzyskalaby zaspokojenia swojej należności w stosunku do B. B.. Warto także zwrócić uwagę, że z umowy zawartej pomiędzy powodem, a M. B. dotyczącej wykonania przez tego ostatniego czynności zmierzających do uregulowania sytuacji mieszkaniowej R. K. i prowadzenia stosowanych negocjacji, wynika że to właśnie M. B. jako zleceniobiorca był zobowiązany do zapłacenia powodowi 90 000 zł w terminie do 31.12.2013 r., a powód miał przekazać mieszkanie wolne od wad „formalno-prawnych” (§ 1 k. 444). Obecne - zupełnie odmienne twierdzenia, w tym te dotyczące faktu, że powód z nikim się nie zamieniał, a nawet jak pisał w piśmie do spółdzielni, nie zna M. B., są wyłącznie próbą odwrócenia niekorzystnych dla niego skutków podjętych działań. Motywacja ta, jak jednak zauważył trafnie sąd pierwszej instancji, dla oceny zgłoszonego żądania jest bez znaczenia, zwłaszcza że może on dochodzić stosownej zapłaty w ramach żądania wykonania umowy.

Przechodząc do poniesionych w apelacji zarzutów z zakresu prawa materialnego, trzeba skonstatować, że istotnie w myśl art. 9 ust. 3 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, ale oznacza to wyłącznie tyle, że osoba będąca uprawnioną nie może bezpośrednio z inną osobą zawrzeć umowy przenoszącej te uprawnienia n. p. w drodze umowy sprzedaży czy darowizny. Nie jest natomiast wykluczone zrzeczenie się tego prawa, w zamian za uzyskanie prawa do innego lokalu, co odpowiada definicji zawartej w § 44 obowiązującego w pozwanej spółdzielni regulaminu „przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych” z dnia 25 października 2010 r. Trzeba też zauważyć, że dokonywanie takich zamian jest dość powszechną praktyką i to nie tylko u pozwanej, o czym świadczy uregulowanie tego zagadnienia w obowiązującym u niej regulaminie, ale i w innych

spółdzielniach na terenie całego kraju. Przyjęcie za zasadną koncepcji prezentowanej przez skarżącego powodowałoby, że taka możliwość w ogóle nie istnieje, co byłoby wnioskiem zbyt daleko idącym.

Mając na względzie wskazaną wyżej definicję zamiany, zresztą podobnie jak i tę wynikającą z art. 603 § 1 k.c., należy stwierdzić że zasadniczą cechą tej umowy jest utrata dotychczas przysługującego prawa w zamian za inne. Stąd nie mogą znaleźć uznania argumenty, że powód występując z wnioskiem o zgodę na dokonanie zamiany, a następnie dokonując kolejnych czynności, w tym w szczególności przeniesienia prawa do wkładu mieszkaniowego, nie dążył do zrzeczenia się przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego, ponieważ w przeciwnym wypadku podejmowanie tych czynności byłoby nie tylko zbędne, ale wprost niezrozumiałe. Prawdą jest, że powód nie złożył oświadczenia o treści „zrzekam się przysługującego mi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego”, jednakże z istoty dokonanych przez niego czynności nie można w świetle art. 65 k.c. wysnuć innego wniosku, niż o zrzeczeniu się tego prawa, co sąd pierwszej instancji wywiódł w sposób przekonujący. Przy tej okazji można wskazać, że chybiony jest także argument, że nie zrobiłyby tego nie znając stanowiska spółdzielni, od zgody której uzależniona była skuteczność zamiany. Po pierwsze bowiem spółdzielnia taką zgodę wyraziła (k. 14) i co istotne dokument ten przedłożył właśnie powód, w związku z czym jego twierdzenie, że nigdy nie poznał stanowiska spółdzielni, nie jest zasadne. Po drugie zaś zgodę tę należy traktować jako zgodę osoby trzeciej, o jakiej mowa w art. 63 §1 k.c., i która może zostać złożona zarówno przed oświadczeniem osoby dokonującej czynności, jak i po jego złożeniu, ponieważ wówczas wywołuje skutki od chwili złożenia oświadczenia przez strony. Po trzecie nie istnieje obawa, że w wypadku braku zgody doszłoby - jak to ujął w swoim środku odwoławczym skarżący - „do pozbawienia go prawa do lokalu, bez pewności czy dojdzie do zamiany”, ponieważ odmowa udzielenia zgody przez osobę trzecią powoduje nieważność czynności prawnej dokonanej przez strony wbrew odmowie, co oznacza że wówczas swojego prawa by nie utracił. Dodatkowo niezrozumiałe byłoby – jak zdaje się to sugerować - składanie oświadczenia „na raty”, tj. wstępnego w celu uzyskania zgody spółdzielni, a następnie definitywnego, skoro jako wskazano już wyżej, brak zgody pociąga za sobą nieważność umowy.

Odnosząc się natomiast do kwestii możliwości zadysponowania wkładem mieszkaniowym, wyjść wypada od przypomnienia, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje na skutek zawarcia umowy pomiędzy spółdzielnią i jej członkiem, przy czym świadczenie członka spółdzielni polega na wniesieniu wkładu mieszkaniowego. Zgodnie z art. 10 ust. 2 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków, który to wkład jest jednocześnie warunkiem uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że wkładem tym nie można swobodnie dysponować do chwili gdy uprawniony albo utraci członkostwo w spółdzielni albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygaśnie n. p. w związku z jego zrzeczeniem się (wniosek a maiori ad minus z art. 246 § 1 k.c.). Warto przy tym podkreślić, że ani istota tego prawa ani jego charakter nie wykluczają możliwości jego zrzeczenia się przez uprawnionego.

Ponieważ jak wskazano już wyżej, oświadczenie o zamianie ze swojej istoty zawiera w sobie zrzeczenie się prawa do zamienianego lokalu, otwierało to możliwość rozliczenia wkładu mieszkaniowego, która mogła nastąpić bądź przez jego wypłatę powodowi przez spółdzielnię, bądź przez przeniesienie prawa do tego wkładu na inną osobę przez R. K., co właśnie miało miejsce, skoro złożył oświadczenie (k. 15) o wyrażeniu zgody na jego przepisanie na M. B. (1). Co istotne umowa dotycząca tej cesji pomiędzy stronami umowy zamiany nie wymagała dla swojej ważności żadnej szczególnej formy, podobnie jak i sama umowa zamiany praw obligacyjnych do lokali (z jednej strony prawa najmu, z drugiej spółdzielczego prawa lokatorskiego).

Nie można również zgodzić się z zarzutem, jakoby powód zrzekając się swojego prawa do lokalu dokonał tego na rzecz M. B. (1). Jak wyjaśniono już wyżej brak jest względów, które stałyby na przeszkodzie możliwości zrzeczenia się tego prawa przez uprawnionego i to z tym skutkiem, że ono wygasa, przy czym konieczne jest wówczas wyrażenie przez członka wobec spółdzielni mieszkaniowej - woli wyzbycia się prawa do oznaczonego lokalu. Powołując się dla poparcia swojego stanowiska na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 19.03.2002 r., IV CKN

908/00, skarżący nie zauważył, że wprawdzie Sąd Najwyższy stwierdził, że rozporządzenie własnościowym prawem przez członka spółdzielni na rzecz innych osób - nie może przybierać postaci "zrzeczenia się", ale może wynikać z innej umowy zawartej pomiędzy zrzekającym się członkiem, a tą inną osobą n. p. sprzedaży, zamiany, darowizny, w konkluzji SN stwierdził, że niedopuszczalne jest zamieszczenie w oświadczeniu o zrzeczeniu się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego klauzuli, zgodnie z którą zrzeczenie się następuje na korzyść określonej osoby, stanowiąc czynność przysparzającą, w następstwie której powiększają się jej aktywa majątkowe.

W tej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do lokalu przez powoda było niewątpliwie skierowane do spółdzielni, a wynikało z woli dokonania jego zamiany z M. B. (1) i właśnie ta druga z umów stanowiła podstawę do przyznania spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego konkretnego lokalu pozwanej, po spełnieniu przez nią dodatkowych przesłanek w postaci wpłacenia udziału, wpisowego i kosztów zamiany, bowiem na swój wniosek została przyjęta w poczet członków i zawarto z nią umowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W konsekwencji należało w ślad za sądem pierwszej instancji skonstatować, że skoro prawo powoda wygasło, mogło powstać ono na rzecz M. B. (1), w związku z czym nie miało miejsca naruszenie art. 11 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i mogła ona w oparciu o art. 12 ust 1 powołanej ustawy żądać zmiany prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu, a zatem i ten przepis nie został naruszony.

Reasumując, ponieważ jak wynika z powyższych rozważań apelacja pozbawiona była jakichkolwiek uzasadnionych podstaw, musiała zostać oddalona w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Na koniec należy też wyjaśnić, że wbrew stanowisku Prokuratora nie istniały powody, dla jakich należałoby uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, gdyż możliwe jest to wyłącznie w sytuacji gdy nie została rozpoznana istota sprawy lub niezbędne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.), w tym zaś wypadku toczące się postępowania wyjaśniające przed organami ścigania dotyczą wyłącznie kwestii przepływów finansowych, które dla ważności kwestionowanej w pozwie czynności nie miały znaczenia.

Podstawą orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego była wynikająca z przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zasada odpowiedzialności za wynik sprawy, co oznacza że powód przegrywając i ten etap postępowania jest zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez przeciwników, które stanowiło wynagrodzenie ich pełnomocników, określone stosownie do § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) oraz w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.)

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Lucyna Świdowska-Pilis	SSA Ewa Solecka
-------------------------------------	----------------------------	-----------------