Sygn. akt III Ca 1733/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2016 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 13 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 830/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 3237,37 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych i trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 lutego 2015 r.,

b. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 717 zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 700 zł (siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1733/16

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. w pozwie wniesionym 16 lutego 2015 roku domagała się o zasądzenia od pozwanego T. K. 3237,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami poczynając od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na uzasadnienie swojego żądania podniosła, że strony 30 kwietnia 2004r. zawarły umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo, na podstawie której pozwany miał ratalnie spłacać wkładu budowlany; spłacił jedynie część wkładu budowlanego w wysokości 6012,63 zł, a zatem do spłaty pozostaje 3237,37 zł. Pozwany następnie przekształcił posiadane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności. Przeniesienie nastąpiło bez spłaty przez pozwanego należnej części wkładu budowlanego.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym uwzględniono żądanie powódki.

Pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, że nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tytułu przekształcenia, bo kwota została umorzona z mocy prawa. Ponadto powódka zwolniła pozwanego z długu, gdyż w umowie
o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z 10 sierpnia 2009r. oświadczyła, że nie istnieją żadne długi pozwanego jako członka spółdzielni wobec niej związane
z przedmiotowym lokalem, ani też zobowiązania spółdzielni przypadające na ten lokal,
o których mowa w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niemożliwym było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego bez wcześniejszej spłaty ewentualnego zadłużenia. Spółdzielnia oświadczając w powyższym akcie notarialnym brak istnienia długów potwierdziła tym samym skuteczność umorzenia kwoty dochodzonej przez powódkę
w niniejszym procesie kwoty. Zatem roszczenie powódki względem pozwanego jest całkowicie bezzasadne.

Wyrokiem z 13 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach oddalił powództwo.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: strony 30 kwietnia 2004r. zawarły umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustaliły wówczas, że z tytułu tego przekształcenia pozwany powinien wnieść wkład budowlany na lokal mieszkalny w wysokości wartości rynkowej lokalu - 37000 zł; na poczet tego wkładu powódka zaliczyła pozwanemu 18500 zł z tytułu zwaloryzowanego według wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego, a spłata 9250 zł została zawieszona. Natomiast pozwany zobowiązał się spłacić pozostałą część wkładu budowlanego w wysokości 9250 zł w 60 miesięcznych, nieoprocentowanych ratach, a zwłoka z płatnością co najmniej 2 rat lub przeniesienie posiadanego prawa na własność odrębną skutkowała obowiązkiem natychmiastowej spłaty całej, pozostałej i niespłaconej części wkładu. Pozwany dokonał spłaty wkładu budowlanego w wysokości 6012,63 zł od maja 2004r. do lipca 2007r.

Na mocy aktu notarialnego z 10 sierpnia 2009r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i przeniesienia jego własności na rzecz pozwanego. W § 2 tej umowy pozwany oświadczył, że prawo do tego lokalu mieszkalnego jest spłacone, wolne od praw i obciążeń na rzecz osób trzecich. Nadto strony umowy w § 3 umowy oświadczyły, że pozwany jako członek Spółdzielni złożył pisemne żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności tegoż lokalu mieszkalnego, co do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; zawarły w tej umowie oświadczenie, że nie istnieją żadne długi pozwanego wobec Spółdzielni związane z tym lokalem, ani też zobowiązania Spółdzielni przypadające na ten lokal,
o którym mowa w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dla prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozwany został wezwany przez powódkę do uiszczenia 3237,37 zł z tytułu pozostałej części nieuregulowanego wkładu budowlanego jednak odmówił uregulowania tej kwoty uznając ją za bezpodstawną.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – zwanej dalej ustawą zmieniającą (Dz. U. z 2007, nr 125, poz. 873) zaznaczając, że przepis ten wszedł w życie z dniem 31 lipca 2007r. i stanowił podstawę zaprzestania przez powódkę pobierania od pozwanego kolejnych rat wkładu budowlanego poczynając od sierpnia 2007r., a które zostały rozłożone na okres 5 lat zgodnie z załącznikiem do umowy z 30 kwietnia 2004r. Zaznaczył także, że wyrokiem z 15 lipca 2009r.,
w sprawie o sygn. akt K 64/07, Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw jest niezgodny z art. 2 Konstytucji, a sentencja tego wyroku została ogłoszona 27 lipca 2009r. Natomiast powódka 10 sierpnia 2009r. zawarła z pozwanym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i przeniesienia jego własności na rzez pozwanego.

Sąd Rejonowy podkreślił, że początkowo przyjmowano w orzecznictwie, iż w sytuacji, w której Trybunał Konstytucyjny nie postanowił inaczej jego orzeczenia stwierdzające niekonstytucyjność przepisu wywołuje skutek od momentu jego wejścia w życie (ex nunc), ale ostatecznie ukształtował się pogląd o mocy wstecznej retrospektywnej orzeczeń Trybunału (ex tunc) i przywołał w tym zakresie stosowne orzecznictwo. Zaznaczył także, że kwestia skutków czasowych wyroków Trybunału Konstytucyjnego ma szczególne znaczenie w przypadku norm (niekonstytucyjnych) uchylających inną normę prawną, a konsekwencją stanowiska akceptującego skuteczność ex tunc orzeczeń Trybunału o niekonstytucyjności normy uchylającej inną normę prawną jest przyjęcie fikcji prawnej, że danej normy (uchylającej) w systemie prawnym nie było. Trybunał Konstytucyjny jest w istocie sądem prawa, przy czym orzeczenia jego mają charakter ustalający, orzeka o niezgodności z Konstytucją - ale niezgodność ta istnieje wcześniej, od momentu pojawienia się danej normy w porządku prawnym. Z uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009r. wynika, że niezgodność art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw z art. 2 Konstytucji polega na ingerencji ustawodawcy w umowne stosunki prawne ukształtowane pod rządami przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej; doszło do ustawowego zmodyfikowania wcześniej ustalonego obowiązku członka spółdzielni mieszkaniowej, stanowiącego ekwiwalent z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nabycia odrębnej własności lokalu. Tym samym ingerował w prawo nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową, a polegające na roszczeniu o spłatę należności określonej w umowie zawartej z członkami spółdzielni. Stosowanie zakwestionowanego przepisu prawa materialnego było sprzeczne z realizacją zasady konstytucyjnej o charakterze podstawowym - niedziałania prawa wstecz. Zasada ta nie ma charakteru bezwzględnego
i są dopuszczalne od niej odstępstwa, w szczególności, gdy wymaga tego realizacja innej wartości konstytucyjnej, którą należy ocenić, jako ważniejszą od zasady nieretroakcji. Taka sytuacja nie zachodziła w odniesieniu do zakwestionowanego przepisu. Oznacza to, że członkowie spółdzielni nie nabyli uprawnienia do umorzenia ich zobowiązania względem spółdzielni z tytułu spłaty należności za nabyte spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź nabyte prawo własności. Powódka nie utraciła prawa do żądania od członków Spółdzielni kwot, które miały być umorzone, zgodnie z niekonstytucyjnym przepisem. Przestała istnieć potencjalna legalna podstawa zniesienia jej wierzytelności.

Sąd Rejonowy podkreślił, że skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest powrót do stanu prawnego istniejącego przed wejściem w życie art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw, włącznie ze skutkami w sferze obligacyjnej, gdyż te skutki są bezpośrednio skutkiem przepisów, które z mocy prawa nigdy nie zostały uchylone. Czyli po stronie powódki powstało roszczenie o zapłatę nieuregulowanej przez pozwanego części wkładu budowlanego - 3237,37 zł - zgodnie z umową z 30 kwietnia 2004r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu.

Sąd Rejonowy jednak uznał żądanie powództwa za niezasadne, albowiem doszło do zwolnienia pozwanego z długu w zakresie nieuzupełnionej części wkładu budowlanego (art. 508 k.c.), gdyż powódka złożyła oświadczenie o zwolnieniu go z długu w treści umowy z 10 sierpnia 2009r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności. Zaznaczył przy tym, że zwolnienie z długu jest umową, która zostaje zawarta, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, ten zaś zwolnienie przyjmuje; jest to czynność, która może zostać zawarta w dowolnej formie, w tym w sposób dorozumiany. Treść § 3 umowy z 10 sierpnia 2009r. zaś jednoznacznie wskazuje, że strony założyły wyraźne oświadczenie, iż na dzień zawarcia umowy po stronie pozwanego nie istnieją wobec powódki żadne długi związane
z lokalem pozwanego, nadto nie istnieją żadne zobowiązania powódki przypadające na jego lokal, o których mowa w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; oświadczenie to zostało złożone w zawartej przez strony umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu
i wbrew stanowisku powódki jego treść jednoznacznie wskazuje, że powódka w sposób dobrowolny i wyraźny oświadczyła, iż pozwanego nie obciążają żadne długi związane z przedmiotowym lokalem, jak również nie istnieją żadne zobowiązania powódki odnośnie tegoż lokalu.

Sąd Rejonowy przywołał art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podkreślając, że warunkiem realizacji roszczenia w nim zawartego jest: złożenie pisemnego wniosku przez osobę uprawnioną; spłata przez członka lub uprawnioną osobę niebędącą członkiem zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu (z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego), w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Wskazał, że konieczność dokonania, przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spłaty zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu sprowadza się do obowiązku spłaty przypadającego na dany lokal wkładu budowlanego – są to rzeczywiste koszty budowy związane z konkretnym lokalem. Zobowiązania Spółdzielni związane z budową lokalu to nic innego jak właśnie wkład budowlany. Nie zgodził się z powódką, że fakt niewniesienia i nieuzupełnienia wkładu budowlanego w związku z umową przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu nie stanowił podstawy do odmowy zawarcia umowy przeniesienia lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Skoro pozwany złożył wniosek
o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i powódka uwzględniając powyższy wniosek zawarła z nim stosowną umowę 10 sierpnia 2009r., bez uzupełnienia wymaganego wkładu budowlanego w wysokości 3237,37 zł, to bezsprzecznie uznać należało, że powódka wyrażając na powyższe zgodę zrezygnowała z obowiązku wniesienia uzupełniającej wartości wkładu budowlanego i w tym zakresie zwolniła pozwanego z długu. W dniu zawarcia powyższej umowy obowiązywał już wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009r., sygn. K 64/07 (został opublikowany 27 lipca 2009r., a umowa została zawarta 10 sierpnia 2009r.) Dlatego, w dniu zawarcia umowy, powódka była uprawniona do dochodzenia umorzonej części niespłaconego wkładu budowlanego, a pomimo tego zrezygnowała z jego uzupełnienia przez pozwanego chociaż powyższe uzupełnienie było warunkiem koniecznym do przekształcenia jego lokalu w odrębną własność. Przemawia to dodatkowo za tezą o zwolnieniu pozwanego przez powódkę z długu
w tym zakresie.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że żądanie przez powódkę zapłaty kwoty dochodzonej pozwem należałoby uznać za sprzeczne z art.1 ust 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonym ustawą z 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowej kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Wskazał też, że powódka nie wykazała, iż kwota dochodzona pozwem mieści się w kosztach, jakie mogłaby żądać od pozwanego stosownie do nowej regulacji ustawowej przewidzianej w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007r. , a zatem czy nie stanowi ona nieuzasadnionej korzyści w rozumieniu cytowanego przepisu art. 1 ust. 1^1 ustawy zmieniającej. Na tę okoliczność powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, a w szczególności dowodu z opinii biegłego sądowego celem określenia czy kwota, za którą doszło do przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu we własnościowe prawo nie stanowi nieuzasadnionej korzyści powódki.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie: art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, powodujące powstanie błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, że powódka zwolniła pozwanego z długu; art. 60 k.c. w związku z art. 508 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że w trybie powyższych norm powódka zwolniła pozwanego z długu i złożyła w tym zakresie skuteczne oświadczenie w treści umowy przeniesienia własności lokalu; art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zobowiązania spółdzielni związane z budową lokalu, o których mowa w tym przepisie, są tożsame z wkładem budowlanym, który należało wnieść w związku z zawartą przez strony umową przekształcenia prawa spółdzielcze lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; art. 1 ust. 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że żądanie powódki jest sprzeczne
z tą normą i może stanowić nieuzasadnioną korzyść po stronie powódki.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i dlatego Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Należy jednak podkreślić, że ocena prawna dokonanych prawidłowo ustaleń faktycznych, powodująca ostatecznie uznanie, że doszło do zwolnienia pozwanego z długu, nie jest prawidłowa. Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło bowiem do zwolnienia pozwanego z długu, w każdym razie niczego takiego pozwany nie wykazał (art. 6 k.c.). Zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy nie ustalił, w stanie faktycznym sprawy, że doszło do zwolnienia pozwanego z długu, a jedynie dokonał w taki sposób oceny prawnej złożonego
w § 3 umowy z 10 sierpnia 2009 roku oświadczenia dwóch stron. Dlatego też zarzut naruszenia prawa procesowego przez błąd w ustaleniach faktycznych jest bezzasadny. Doszło bowiem do błędu w zakresie oceny prawnej.

Zgodnie z art. 17^{14} ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 roku [nadanym 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 30 kwietnia 2004 roku został wyliczony na podstawie ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego. 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 2004 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 10 sierpnia 2009 roku, nie zważając na to czy pozwany uregulował należności wynikające z umowy z 30 kwietnia 2004 roku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2012 roku, sygn. akt V CSK 530/11, LEX 1293845).

W chwili zawierania umowy z 10 sierpnia 2009 roku nie obowiązywał już 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 nie zostały umorzone całkowicie spłaty należne spółdzielni z tego tytułu, bo kwota ta nie została umorzona jako nienależna. Dodać należy, że przepis ten przewidywał, iż umarza się tę kwotę jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu. Regulacja ta obowiązywała przez blisko 2 lata i w tym czasie strona powodowa nie dochodziła zapłaty tych należności uważając, że zostały one umorzone, a co za tym idzie dokonane przez powodów uprzednie wpłaty z tego tytułu musiały pokrywać całkowite koszty budowy lokalu.

Dlatego też należy postawić sobie pytanie, czy przekształcenie spółdzielczego własnościowego lokalu prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność lokalu powoduje, że spółdzielnia może nadal dochodzić roszczeń od pozwanego przekraczających całkowite koszty budowy lokalu, a opisanych w umowie 30 kwietnia 2004 roku i wyliczonych na podstawie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Zasadnie Sąd Rejonowy ocenił wprowadzenie, a następnie uznanie za niezgodne

z konstytucją art. 6 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Wyrugowanie tego przepisu z systemu prawnego spowodowało, że powódka nie utraciła prawa do żądania od członków spółdzielni kwot, które miały być zgodnie z tym przepisem umorzone.

Jednocześnie należy podkreślić, że dochodzone roszczenie wynika z umowy zawartej 30 kwietnia 2004 roku o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z art. 11^1 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy - czyli od 9 lipca 2003 roku - spółdzielnia zobowiązana była w zawrzeć członkiem umowę
o przekształcenie przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale umowa ta powinna być zawarta po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej. Na poczet tego wkładu zaliczało się wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu,
a przepis art. 46^1 tej ustawy stosuje się odpowiednio (por. art. 11^1 ust. 1 i 2 tej ustawy). Statut spółdzielni mieszkaniowej dołączony do akt /k. 82-101/,w okresie gdy umowa z 30 kwietnia 2004 roku była zawierana, przewidywał, że przy przekształcaniu członek spółdzielni powinien wpłacić różnicę pomiędzy wymaganym wkładem, a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, którą można rozłożyć na 60 miesięcznych nieoprocentowanych rat. Zarząd spółdzielni miał zaś możliwość, po wpłaceniu przez członka różnicy między wkładem wymaganym a zwaloryzowanym, zawiesić na okres 5 lat płatność 50% różnicy, która po okresie zawieszenia ulegnie umorzeniu (§ 61 statutu).

Z powyższego wniosek, że pomiędzy spółdzielnią, a pozwanym doszło do zawarcia umowy przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielni prawa. Jednocześnie strony ustaliły w jaki sposób zostanie uiszczony przez tego członka wkład budowlany, albowiem bez uiszczenia tego wkładu nie było możliwe uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek jego przekształcenia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Regulacje umowne dotyczące rozłożenia płatności dalszej części tego wkładu można rozpatrywać w aspekcie umowy ugody, a więc art. 917 k.c. mógłby mieć tutaj zastosowanie, stanowiąc podstawę dochodzonego przez powódkę żądania. Przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego pomiędzy nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń z niego wynikających lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać (art. 917 k.c.). Należy jednak pamiętać, że strony w umowie z kwietnia 2004 roku ustaliły w jaki sposób pozwany ureguluje należność związana z koniecznością uiszczenia wkładu budowlanego obliczonego na podstawie wartości rynkowej lokalu. Taka umowa jest dopuszczalna zgodnie z art. 353^1 k.c., gdyż pozwany nabywa spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia rozkłada mu na raty kwotę konieczną do zapłaty na poczet wkładu budowlanego, ponieważ zasady rozliczeń
z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa statut spółdzielni (por. art. 11^1 ust. 4 ustawy
z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych). Nie doszło więc do naruszenia zasad współżycia społecznego i ustawy. Ostatecznie więc to regulacja art. 353^1 k.c. stanowi podstawę dochodzonych przez powódkę żądań w powiązaniu z art. 11^1 ust. 2 i 4 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i z § 61 statutu powódki.

Te okoliczności prowadzą do wniosku, że pozwany powinien uiścić nieuregulowaną część wkładu budowlanego. Zobowiązał się do tego umową z 30 kwietnia 2004 roku. Tej kwoty - dochodzonej pozwem - nie uregulował, nie została ona w żaden sposób umorzona, albowiem przepis tego dotyczący został uznany za niezgodny z konstytucją. Jednocześnie spółdzielnia w § 3 aktu notarialnego z 10 sierpnia 2009 roku wskazała, że nie istnieją żadne długi członka wobec spółdzielni wobec niej, ani też zobowiązania powódki przypadające na jego lokal, o których mowa w art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to jednak ewidentne oświadczenie wiedzy, a nie woli. Oświadczenie to było wymagane do przekształcenia prawa pozwanego do lokalu.

Zgodnie z art. 508 k.c. zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Przepis ten wskazuje na konieczność złożenia dwóch oświadczeń woli odnośnie tego zobowiązania, przy czym musi wynikać z nich wyraźny zamiar zwolnienia z długu. Oświadczenia przewidziane w § 3 powyżej powołanego aktu notarialnego nie spełnia wymagań z art. 508 k.c., albowiem samo oświadczenie, że nie istnieją żadne długi członka wobec spółdzielni nie jest oświadczeniem woli o zwolnieniu go zobowiązania (spółdzielnia nie wskazuje, że zwalnia dłużnika z zobowiązania tylko oświadcza, iż nie ma on zobowiązań – to zasadnicza różnica, a w dodatku dotyczy to art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych). Jednocześnie należy zauważyć, że nie było żadnych podstaw prawnych do odmowy pozwanemu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem spełniał on warunki z art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie miał bowiem zobowiązań, które uniemożliwiałyby zawarcie tej umowy.

Jednakże art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma istotnego znaczenia dla dochodzonego przez powódkę roszczenia, które wynika z braku uiszczenia przez pozwanego wkładu budowlanego, do czego zobowiązał się 30 kwietnia 2004 roku w określonych ratach. Bez uiszczenia tego wkładu budowlanego pozwany właściwie nie powinien otrzymać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, natomiast z uwagi na regulację art. 11^{1} ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i § 61 statutu spółdzielni miał możliwość uregulować ten wkład budowlany w ratach, co też częściowo uczynił. Wykonał jednak swoje zobowiązanie tylko w części, a co za tym idzie pozostałą część powinien uiścić na obecne żądanie spółdzielni, i to w całości, gdyż jest w zwłoce przekraczającej dwie raty, a dodatkowo przeniesiono na niego odrębną własność lokalu (por. § 3 umowy z 30 kwietnia 2004 roku oraz § 61 statutu).

Art. 1^{1} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został wprowadzony 30 grudnia 2009 roku [por. art. 1 pkt 2 lit. b oraz art. 8 ustawy z 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779)]. Jego treść stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształcenia praw do lokali. Przepis ten nie obowiązywał w chwili, gdy zawierano umowę z 30 kwietnia 2004 roku,
a co za tym idzie nie może stanowić podstawy do tego, aby nie realizować tej umowy. Zgodnie bowiem z art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. W tym przypadku do zmiany ustawy nie były wprowadzone żadne przepisy przejściowe, a cel i brzmienie tego przepisu nie wskazują, by miał mieć zastosowanie do wstecznych okresów dotyczących przekształceń w spółdzielczych prawach do lokali. Przepisu tego nie można stosować do umowy zawartej 30 kwietnia 2004 roku, stanowiącej swoistą ugodę, opartą na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie, w zakresie realizacji płatności przez pozwanego wkładu budowlanego ustalanego wg wartości rynkowej. Należy także zaznaczyć, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z 4 września 2008 roku, sygn. akt IV CSK 196/08 (LexPolonica nr 2038565), iż: „Zasada nieretroakcji (lex retro non agit) oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały one miejsce i skończyły się przed wejściem w życie nowego prawa. Gdy sytuacja prawna powstała pod rządem dawnego prawa, którą ocenić trzeba po wejściu w życie nowego prawa, składa się nie z jednego zdarzenia, lecz z kilku zdarzeń, spośród których jedne nastąpiły w okresie obowiązywania dawnego prawa, a inne po wejściu w życie nowego prawa, lub jeśli zdarzenie prawne ma charakter ciągły, obejmujący okres działania starego i nowego prawa, to zasada lex retro non agit nie daje wskazówki, jakie prawo należy stosować do oceny zdarzeń lub ich skutków powstałych w czasie obowiązywania już nowego prawa. Istnieje zatem konieczność odwołania się do ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego, stanowiących bliższe sformułowanie oraz rozwinięcie podstawowej zasady wyrażonej w art.
3 k.c. (...). Do stosunków zobowiązaniowych oraz prawnorzeczowych regulujących skutki prawne tworzące lub kończące (albo zmieniające) stosunki prawne lub powodujące nabycie albo utratę praw podmiotowych, natomiast nieustalające treści stosunków prawnych (np. nabycie własności, zawarcie małżeństwa), stosuje się dawną ustawę.”.

Dodać należy, że to pozwany powołuje się na okoliczność wygaśnięcia zobowiązania na skutek zwolnienia przez powódkę z długu. Dlatego też to strona pozwana, zgodnie z art.

6 k.c., powinna wykazać, że do zawarcia takiej umowy doszło (że do zwolnienia z długu doszło). Pozwany powołując się na zawarcie tej umowy wyraźnie wskazuje na akt notarialny
z 10 sierpnia 2009 roku dotyczący zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu
i przeniesienia własności tego lokalu. Oprócz wskazania na treść tego aktu strona pozwana nie złożyła żadnych wniosków dowodowych umożliwiających ustalenie przywołanej przez nią okoliczności. Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 20 września 2007 roku (sygn. akt II CSK 242/07, LEX 306687) zwolnienie z długu ma charakter umowny, nie można więc kwalifikować go jako oświadczenia strony, będącego treścią innej umowy, ponadto na podstawie umowy zwolnienia z długu dochodzi do wygaśnięcia zobowiązania z momentem jej zawarcia, ze skutkiem na przyszłość. Konstrukcja prawna wskazuje więc na konieczność zawarcia dwóch zgodnych oświadczeń woli, z których wynika wyraźny zamiar zwolnienia
z długu. To stanowisko Sąd Okręgowy w pełni akceptuje.

Jednocześnie należy jeszcze raz podkreślić, że oświadczenie zawarte w § 3 umowy
z 10 sierpnia 2009 roku w sposób oczywisty dotyczy spełnienia przez pozwanego warunków z art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ten przepis
w tym oświadczeniu jest powołany aż dwukrotnie, a oświadczenie odnośnie braku długów członka czy też zobowiązań spółdzielni także dotyczy przesłanek z art. 17^{14} tej ustawy. To wyraźnie wynika z przywołania tego ostatniego przepisu w treści składanych oświadczeń. Strona pozwana o tym zapomina. Niewykonanie obowiązków wynikających z umowy z 30 kwietnia 2004 roku przez pozwanego nie stanowiło przeszkody do spełnienia przesłanek z art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, już wyżej wskazano, umowa ta nie jest odpowiednikiem umowy o wybudowanie lokalu, a w 2004 roku wkład budowlany nie był ustalany na podstawie kosztów finansowania inwestycji (wybudowania lokalu), lecz na podstawie wartości rynkowej tego lokalu. Inny jest więc charakter zobowiązań wynikających z umowy z 2004 roku, a inne są przesłanki wynikające z art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych obligujące do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Dlatego też nie można uznać za zasadnej oceny, że w umowie z 2009 roku strony dokonały zwolnienia pozwanego z długu. To zobowiązanie z 2004 roku tylko wtedy stanowiłoby jakąkolwiek przesłankę do oceny niemożliwości zawarcia w 2009 roku umowy w trybie art. 17^{14} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyby wkład budowlany opisywany w tym przepisie nie został uregulowany do wartości kosztów budowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 listopada 2012 roku, sygn. akt V CSK 466/11, LEX 1289051). W rozpoznawanej sprawie zaś, co jest bezsporne, wkład budowlany do wartości kosztów budowy został uregulowany.

Jednocześnie zgodnie z art. 46^{1} ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym od 9 lipca 2003 roku, w wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z wpłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5 tej ustawy (wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego), przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni. Są to kwoty do zapłaty, których powinien dokonać pozwany objęte pozwem w rozpoznawanej sprawie. Nie jest więc tak, że spółdzielnia zarabia na swoich członkach, albowiem uzupełnienie wkładu budowlanego podwyższa tylko fundusz remontowy spółdzielni, a przecież z funduszu remontowego dochodzi do wydatkowania środków na remonty wszystkich lokali.

Ostatecznie więc należy wskazać, że strona pozwana nie wykazała, że doszło do złożenia oświadczenia woli przez spółdzielnię mieszkaniową o zwolnieniu pozwanego z długu oraz przyjęcia takiego zwolnienia przez pozwanego (art. 6 k.c.). Dlatego też powództwo ostatecznie musiało się okazać zasadne i doprowadzić do zasądzenia żądanej kwoty.

Odsetki żądane są od dnia złożenia pozwu i w tym zakresie są zasadne na podstawie art. 481 § 1 k.c., bo pozwany pozostaje w opóźnieniu, nie uiszczał bowiem wymagalnych rat.

Pozwany przegrał sprawę i powinien także, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w związku z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego
z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), § 12 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804), zwrócić powódce poniesione koszty związane z opłatą od pozwu – 100 zł, opłatą od pełnomocnictwa – 17 zł i wynagrodzeniem pełnomocnika – 600 zł.

Mając powyższe na uwadze, na postawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 505^{10}
§ 2 k.p.c. i art. 505^{12} § 1 k.p.c., należało zmienić zaskarżony wyroku orzekając jak w punkcie 1 sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 98
§ 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804), § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1667), albowiem pozwany przegrał sprawę i powinien zwrócić powódce koszty postępowania odwoławczego, na które składa się opłata od apelacji – 100 zł
i wynagrodzenie pełnomocnika 600 zł.

SSO Roman Troll