

Wyrok z dnia 5 października 2001 r., III CKN 1373/00

Przed wejściem w życie art. 572¹ k.c. wykonanie przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi z powodu wady prawnej obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie było uzależnione od wystąpienia osoby trzeciej z roszczeniem dotyczącym nabytego prawa.

Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Marian Kocon

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Mirosławy i Zygmunta małżonków W. przeciwko Marzenie i Leszkowi małżonkom D. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 5 października 2001 r. na rozprawie kasacji pozwanego Leszka D. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 11 maja 2000 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Lublinie – po ponownym rozpoznaniu sprawy – wyrokiem z dnia 11 maja 2000 r. oddalił apelację pozwanych od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 28 marca 1997 r., w którym zobowiązano pozwanych Leszka i Marzenę D. do złożenia, w formie aktu notarialnego, oświadczenia, że dokonują z Zygmuntem i Mirosławą W. zamiany i przenoszą użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną nr 286, o obszarze 413 m², położoną w L. przy ul. U. na rzecz Zygmunta i Mirosławy małżonków W., zaś małżonkowie W. przenoszą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej „C.” w L., przysługujące do lokalu nr 9 przy ul. H. nr 10, na rzecz małżonków D., za jednoczesną dopłatą 7500 zł, przy czym skuteczność umowy uzależniona jest od przyjęcia małżonków D. w poczet członków tej spółdzielni.

W sprawie tej ustalono, że małżonkom D. przysługiwało od 1990 r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr 9 przy ul. H. nr 10 w L. Prawo to zostało przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i stosowny przydział wydano małżonkom D. w dniu 5 września 1994 r. W związku z przekształceniem małżonkowie D., zgodnie z wyliczeniem spółdzielni, dopłacili w dniu 24 czerwca 1994 r. kwotę 59 378 800 zł sprzed denominacji. W dniu 13 października 1994 r. małżonkowie D. i W. zawarli, w formie aktu notarialnego, umowę zamiany. Małżonkowie W. przenieśli na rzecz małżonków D. użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną niewykończonym budynkiem mieszkalnym, położoną w L. przy ul. U., zaś małżonkowie D. przenieśli na rzecz małżonków W. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 9 położonego w L. przy ul. H. nr 10 za dopłatą 75 000 000 zł sprzed denominacji. W dniu 23 listopada 1994 r. spółdzielnia „C.” przyjęła Mirosławę W. na członka, zaś dnia 30 listopada 1994 r. został na jej rzecz wydany przydział. W związku z zamiarem zbycia spółdzielczego prawa do lokalu Mirosława W. otrzymała ze spółdzielni „C.” informację, że z zajmowanym przez nią lokalem związane jest zadłużenie w kwocie 27 391,83 zł, na które składają się: kwota 3442,95 zł z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe, kwota 150,39 zł z tytułu dopłaty do wkładu lokatorskiego, kwota 389,41 zł z tytułu dopłaty do kredytu lokatorskiego i kwota 23 200,59 z tytułu odsetek od kredytu. W tej sytuacji małżonkowie W. niezwłocznie poinformowali małżonków D., że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było dotknięte wadą prawną (dług na rzecz spółdzielni). Małżonkowie D. powołali się na działanie w dobrej wierze i zaproponowali sądowe rozstrzygnięcie sporu.

Sąd Okręgowy uznał powództwo małżonków W. o zobowiązanie pozwanych małżonków D. do zawarcia umowy zamiany w przedmiocie zwrotnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki z równoczesnym przeniesieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za uzasadnione w świetle przepisów o odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Rozpoznając sprawę po raz pierwszy, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 stycznia 1998 r. zmienił to orzeczenie i powództwo oddalił. Wyrok ten uchylił Sąd Najwyższy – w następstwie kasacji powodów – i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, że pozwany Leszek D., przy przekształceniu spółdzielczego prawa do lokalu, nie uiścił pełnego wkładu budowlanego. Rozliczenia Leszka D. dokonano w 1994 r. na

podstawie rozliczenia inwestycji na dzień 31 grudnia 1991 r., według którego koszt jednego metra kwadratowego ustalono na kwotę 1 551 773 zł sprzed denominacji, tymczasem ostatecznego rozliczenia dokonano na dzień 31 marca 1992 r., ustalając koszt członkowski jednego metra kwadratowego na kwotę 1 749 315 zł sprzed denominacji. Organy spółdzielni „C.” przystąpiły jednak do rozliczania członków według ostatecznego rozliczenia inwestycji dopiero w 1996 r. Ustalono też, że pozwany Leszek D. – będący pracownikiem spółdzielni „C.” – nie zareagował na pisma powodów z kwietnia i maja 1996 r. o istnieniu zadłużenia wobec tej spółdzielni, związanego w spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu będącym przedmiotem umowy zamiany, uważał bowiem, że zaległość nie istnieje i ostatecznie dopiero w kwietniu 2000 r. wpłacił na rzecz Spółdzielni kwotę 10 700 zł. Na nabyty od powodów dom pozwani poczynili nakłady.

Oddalając apelację pozwanych po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny podniósł, że skoro ostateczne rozliczenie inwestycji dokonano na dzień 31 marca 1992 r., to znane było ono zarówno w dacie przekształcenia spółdzielczego prawa lokatorskiego na własnościowe przez pozwanego Leszka D. w dniu 5 września 1994 r., jak i w dacie zawarcia umowy zamiany, tj. dnia 13 października 1994 r. Pozwany Leszek D. uiścił zatem tylko wkład wstępny, a nie wkład ustalony według ostatecznego rozliczenia. W chwili zawarcia umowy zamiany spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było zatem obciążone prawem osoby trzeciej (wierzytelność spółdzielni), przy czym obowiązek dopłaty przeszedł na powodów – jako nabywców prawa będących członkami spółdzielni w chwili, gdy zażądała ona dopłaty różnicy. W konsekwencji zasadne jest stanowisko, że uzyskane przez powodów od pozwanych w wyniku umowy zamiany świadczenie (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) było dotknięte wadą prawną, a zatem powodowie mogli odstąpić od umowy, wykonując uprawnienie z tytułu rękojmi za wady rzeczy nabytej.

Wyrok ten zaskarżył kasacją pozwany Leszek D. Jako podstawy kasacyjne wskazano naruszenie prawa materialnego, tj. art. 560 § 1 w związku z art. 604 k.c. przez ich niezastosowanie, mimo że pozwani w toku postępowania spłacili należność spółdzielni, naruszenie art. 572¹ w związku z art. 3 i art. 604 k.c. przez zastosowanie pierwszego z tych przepisów, mimo że nie obowiązywał on jeszcze w chwili zgłoszenia roszczenia, art. 575¹ w związku z art. 604 k.c. przez ich niezastosowanie oraz art. 5 k.c. przez nieprawidłową wykładnię. Pozwany zarzucił

też naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 w związku z art. 393¹⁷, art. 233 § 1, art. 231 i 316 § 1 k.p.c. Wskazując na powyższe, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niniejsza sprawa jest przedmiotem powtórnego rozpoznania przez Sąd Najwyższy w ramach postępowania kasacyjnego, z tego też względu konieczne jest zwrócenie uwagi na treść art. 393¹⁷ k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy i nie można oprzeć kasacji od wyroku wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa ustaloną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Przywołanie treści art. 393¹⁷ k.p.c. jest w niniejszej sprawie o tyle istotne, że z jednej strony w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 października 1999 r. Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 556 § 2 k.c. w sposób wiążący dla sądu drugiej instancji, z drugiej zaś dlatego, iż w kasacji pozwanego kwestionuje się istnienie wady prawnej i tym samym odpowiedzialność pozwanego za tę wadę, ta zaś kwestia ma kluczowe znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do tej podstawowej kwestii, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 października 1999 r. stwierdził, że dla ustalenia, czy nabyte przez powodów spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umową zamiany w dniu 13 października 1994 r. było obciążone wadą prawną niezbędne jest wyjaśnienie, czy i w jakiej wysokości powodowie mają obowiązek uzupełnić wkład budowlany i ewentualnie inne świadczenia na rzecz spółdzielni „C.”. Jednocześnie stwierdzono, że jeśli przyjąć, iż w dacie zawarcia umowy zamiany istniał obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego, a powodowie zostali zapewnieni, że taki obowiązek nie istnieje, to okoliczność ta świadczyłaby o wadzie prawnej nabytego przez nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Realizując te wiążące zalecenia i oceny prawne, Sąd Apelacyjny ustalił – czego nie sposób skutecznie zakwestionować – że zarówno na dzień przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze prawo własnościowe przez pozwanego Leszka D., tj. na dzień 5 września 1994 r., jak i na dzień zawarcia umowy zamiany, tj. dnia 13 października 1994 r., pozwany Leszek D. uiścił jedynie wkład budowlany według rozliczenia z daty 31 grudnia 1991 r., ustalającego koszt

jednego metra kwadratowego na kwotę 1 551 773 zł sprzed denominacji, mimo że znane już było ostateczne rozliczenie według daty 31 marca 1992 r., ustalające koszt członkowski jednego metra kwadratowego na kwotę 1 749 315 zł sprzed denominacji. Z powyższego wyprowadzono prawidłowy wniosek, że w dniu zawarcia umowy zamiany, tj. w dniu 13 października 1994 r., pozwany Leszek D. uścił wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu objętym umową zamiany, częściowo (wstępna wysokość), według rozliczenia na dzień 31 grudnia 1991 r., a nie według znanego już wówczas rozliczenia na dzień 31 marca 1992 r. W konsekwencji, jeśli odnieść się do powołanego wyżej stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 27 października 1995 r., stwierdzić należy, że pierwsza przesłanka świadcząca o istnieniu wady prawnej została spełniona. W dacie zawarcia umowy zamiany istniał obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego obciążającego wówczas pozwanego Leszka D.

Druga przesłanka, od spełnienia której uzależnił Sąd Najwyższy istnienie wady prawnej, to zapewnienie powodów przez pozwanego, że nie istnieje obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego. W kasacji zaprzeczono, aby takie zapewnienie pozwany złożył, formułując zarzut naruszenia art. 233 w związku z art. 393¹⁷ k.p.c. Zarzut ten nie jest uzasadniony. Wystarczy odwołać się do zeznań pozwanego Leszka D. złożonych w toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny („twierdziłem w 1994 r., że zostałem rozliczony ostatecznie z kosztów związanych z budowy mojego mieszkania”). Takie sformułowanie pozwala jednoznacznie przyjąć, że nastąpiło zapewnienie powodów przez pozwanego w czasie zawierania umowy zamiany (negocjacji) o tym, iż nie istnieje obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego. W rezultacie spełnione zostały obie przesłanki, warunkujące – zdaniem Sądu Najwyższego – istnienie wady prawnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w rozumieniu art. 556 § 2 k.c., w postaci obciążenia go prawem osoby trzeciej (wierzytelności spółdzielni).

Tego stwierdzenia w niczym nie mogą podważyć okoliczności podnoszone w kasacji, w ramach uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 i art. 231 k.p.c., a w szczególności, że spółdzielnia wystawiła zaświadczenia o różnej treści co do istnienia zobowiązania, że fakt podwójnego rozliczenia kosztów inwestycji ujawnił się dopiero w 1996 r., oraz że spółdzielnia nie podjęła kroków prawnych wobec osób, które nie uregulowały należności z tytułu niespłaconego kredytu, a także że sprawa rozliczeń nie została uregulowana uchwałami organów spółdzielni. Ocena

tych okoliczności musi uwzględniać bezsporne w sprawie zdarzenia, tj. zapewnienie powodów przez pozwanego w dacie zawierania umowy zamiany o nieistnieniu żadnego zobowiązania wobec spółdzielni, uzyskanie przez powodów informacji, że istnieje zadłużenie wobec spółdzielni w łącznej kwocie 27 391,83 zł z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe, dopłaty do kredytu lokatorskiego, odsetek od tego kredytu i dopłaty do wkładu lokatorskiego, a więc należności, które powinien był uiścić pozwany, oraz zachowanie pozwanego, który po niezwłocznym powiadomieniu go przez powodów o istnieniu zadłużenia wobec spółdzielni nie tylko nie przejął tego zadłużenia przez zawarcie umowy przejęcia długu z powodami, lecz zaproponował sądowe rozstrzygnięcie sporu. Te zdarzenia wskazują, że pozwany – notabene pracownik spółdzielni „C.” – mimo złożonego zapewnienia o nieistnieniu zadłużenia wobec tej spółdzielni, po uzyskaniu od powodów informacji o istnieniu zadłużenia wykazanego przez spółdzielnię, nie tylko nie podjął działań zmierzających do usunięcia wady (do tego zobowiązywała go treść art. 560 § 1 k.c., jeśli chciał uniemożliwić powodom wykonanie uprawnienia w zakresie odstąpienia od umowy), lecz zakwestionował, a wręcz zanegował istnienie wady.

W tym kontekście odnieść się także należy do zarzutu naruszenia przez sąd drugiej instancji przepisu 560 § 1 k.c. w związku z art. 604 k.c. Jeśli zarzucono, że pozwany wadę usunął, bo ostatecznie w kwietniu 2000 r. (czyli w toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny) uregulował należność wobec spółdzielni, to należy zauważyć, iż przepis art. 560 § 1 k.c. wymaga usunięcia wady niezwłocznie. Tymczasem pozwany Leszek D. powziął wiadomość o istnieniu zadłużenia (wadzie prawnej) w maju i wrześniu 1996 r., a należność uiścił w kwietniu 2000 r. Z tego względu nie sposób dopatrzeć się – w okolicznościach sprawy – naruszenia art. 560 § 1 w związku z art. 604 k.c.

Nie sposób także podzielić zarzutu, że Sąd Apelacyjny w istocie zastosował regułę wprowadzoną w art. 572¹ k.c., mimo że przepis ten w czasie wykonania przez powodów uprawnienia z rękojmi jeszcze nie obowiązywał. Przepis art. 572¹ k.c. niewątpliwie wzmocnił pozycję nabywcy stwierdzając wyraźnie, że kupujący może dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady prawne, chociażby osoba trzecia nie wystąpiła przeciw niemu z roszczeniem dotyczących rzeczy sprzedanej. Z faktu wprowadzenia tego przepisu do kodeksu cywilnego nie sposób jednak wyprowadzić wniosku – jak czyni to pozwany w kasacji – że w stanie prawnym

obowiązującym przed nowelizacją kodeksu cywilnego dokonaną ustawą z dnia 23 sierpnia 1996 r., dochodzenie przez kupującego roszczeń z tytułu istnienia wady prawnej było zależne od tego, czy osoba trzecia wystąpiła wobec niego z roszczeniem dotyczącym rzeczy nabytej. Taki wniosek nie jest uzasadniony.

W odniesieniu do wady prawnej rzeczy Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 września 1995 r., III CZP 125/95 (OSNC 1996, nr 1, poz. 11) wyjaśnił, że przepisy kodeksu cywilnego nie wyłączają stosowania przepisów o rękojmi w przypadku, gdy z powodu wady prawnej rzeczy kupujący zmuszony był ją wydać osobie trzeciej. Już ten przykład wskazuje, że także przed nowelizacją kodeksu cywilnego nie zawsze wystąpienie z roszczeniem przez osobę trzecią było niezbędne dla realizacji roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne. Trafność tego wniosku jest tym bardziej uzasadniona w odniesieniu do sprzedaży (zamiany) praw, że zgodnie z art. 555 w związku z art. 604 k.c. w takim przypadku przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio. W konkretnym przypadku mamy właśnie do czynienia z nabyciem ograniczonego prawa rzeczowego w drodze umowy zamiany, przy czym prawo to było obciążone wierzytelnością na rzecz spółdzielni, wbrew zapewnieniom pozwanego – zbywcy. Powodowie nie kwestionowali tego obciążenia, a zatem uzależnienie realizacji przez nich uprawnień z tytułu rękojmi od uprzedniego wniesienia pozwu o zapłatę przez spółdzielnię, nie znajduje uzasadnienia w przepisach kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 1996 r.

Zarzut naruszenia art. 575¹ k.c. przez jego nie zastosowanie nie jest trafny z przyczyn oczywistych. Hipoteza tego przepisu nie obejmuje w ogóle stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie, a ponadto przepis ten w chwili realizacji roszczenia przez powodów jeszcze nie obowiązywał.

Pozostaje do rozważenia zarzut naruszenia art. 5 k.c. i art. 316 k.p.c. Przed wszystkim nie jest uzasadnione twierdzenie, że Sąd Apelacyjny pominął fakt, iż, pozwany w kwietniu 2000 r. uiścił na rzecz spółdzielni sporną należność. Sąd drugiej instancji nie tylko dostrzegł ten fakt, lecz także ocenił go właśnie w aspekcie art. 5 k.c. Ocenę tę należy w pełni podzielić. Rzecz w tym, że pozwany nie postępował lojalnie wobec powodów. Jeśli bowiem, mimo zapewnienia powodów o braku zobowiązań wobec spółdzielni, po dwóch latach od zawarcia umowy pozwany został poinformowany, że takie zobowiązanie istnieje, to dobre obyczaje (zasady współzycia społecznego) wymagały, aby lojalnie przejął on ten dług, a nie kwestionował jego istnienie z sugestią rozstrzygnięcia sporu przez sąd. Takie

postępowanie było wymagane niezależnie od tego, czy pretensje finansowe spółdzielni i ich wysokość były uzasadnione.

W tych okolicznościach nie sposób uznać, aby pozwany mógł obecnie skutecznie powoływać się na zasady współżycia społecznego.

Z tych wszystkich względów kasację należało oddalić (art. 393¹² k.p.c.).