

Sygn. akt II Ca 64/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Końska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2014 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z powództwa** (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

przeciwko E. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 8 października 2013r. sygn. I C 865/13

oddala apelację i zasądza od E. R. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. 600 (sześćset) złotych kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 64/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 8 października 2013r Sąd Rejonowy w Kielcach zasądził od E. R. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 5.950,38 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.668,19 złotych od dnia 20 kwietnia 2013 roku i od kwoty 282,19 złotych od dnia 5 czerwca 2013 roku z zastrzeżeniem, iż za zapłatę tych kwot wraz z odsetkami odpowiada ona solidarnie z B. D. i M. D., co do których w dniu 18 czerwca 2013 roku, pod sygnaturą akt I Nc 343/13, wydany został prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym; orzekł o kosztach procesu, ustalając, co następuje:

W dniu 25 października 2011 roku pomiędzy B.i M.małżonkami D.i E. R.(P.) zawarta została, w formie aktu notarialnego, umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...)przy ul. (...)w K., pozostającego w zasobach (...) w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Na podstawie opisanej wyżej umowy B.i M.małżonkowie D.przenieśli na rzecz E. R.(P.) przysługujące im na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego nr (...), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a E. P.wpisana została do księgi wieczystej jako uprawniona do w/w prawa. Celem umowy przewłaszczenia było zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o pożyczkę gotówkową w kwocie 37.239,48 złotych, zawartej w dniu 22 października 2011roku między B.i M.małżonkami D.a E. R.(P.), prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Usługi (...).

Po zawarciu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, B. i M. małżonkowie D. nieprzerwanie do chwili obecnej zamieszkują w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) i zalegają na rzecz powodowej spółdzielni z opłatami czynszowymi łącznie na kwotę 5.668,19 złotych. Skapitalizowane odsetki ustawowe od w/w należności na dzień 19 kwietnia 2013 roku wynoszą 282,19 złotych.

Pozwana nie negowała, że B.i M.małżonkowie D.po zawarciu umowy przewłaszczenia nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym oraz faktu, iż nie uiszczają oni na rzecz powodowej spółdzielni należnych opłat kwestionując jedynie wysokość dochodzonych przez powoda należności i podnosząc, iż małżonkowie D.splacili część należności na rzecz powodowej spółdzielni już po wniesieniu sprawy do sądu. Na tę okoliczność przesłuchani zostali świadkowie B. D.i M., którzy nie potwierdzili jednak faktu dokonywania jakichkolwiek wpłat na rzecz powoda.

W przedmiocie zarzutów pozwanej dotyczących charakteru oraz skutków umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie podnieść natomiast należy, iż umowa taka należy do umów nienazwanych, zawierana jest na podstawie przepisów art. 155, art. 156 oraz art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a samo przewłaszczenie na zabezpieczenie polega na zabezpieczeniu wierzytelności poprzez przeniesienie na wierzyciela własności oznaczonej rzeczy z równoczesnym jego zobowiązaniem do korzystania z niej w sposób określony w umowie i do powrotnego przeniesienia własności rzeczy na dłużnika, po zaspokojeniu zabezpieczonej wierzytelności. Nie budzi wątpliwości, że przedmiotem umowy przewłaszczenia mogą być także nieruchomości oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W orzecznictwie utrwalony został pogląd, że przy przewłaszczeniu nieruchomości na zabezpieczenie, wierzyciel uzyskuje jej własność bezwarunkowo, stając się powiernikiem dłużnika co do jego nieruchomości. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie zawiera bowiem w sobie – zgodnie z art.155 § 1 k.c.(jeżeli chodzi o oświadczenie dłużnika) – podwójny skutek, zobowiązująco-rozporządzający. Stanowi ona również podstawę wpisu do księgi wieczystej, a powiernik ma możliwość zbycia nieruchomości.

Zatem do skutecznego przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. na rzecz E. R. (P.) doszło już z chwilą zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, tj. w dniu 25 października 2011 roku.

Skoro pozwana nabyła przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to zgodnie z art. 4ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym dniem powstał po jej stronie obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Żądaniem pozwu objęte zostały zarówno zobowiązania czynszowe (opłaty, o których mowa w art. 4 w/w ustawy) za okres od czerwca 2012 roku do kwietnia 2013 roku oraz zobowiązania z tytułu niedopłaty za wodę za miesiące styczeń – lipiec 2012r, sierpień –grudzień 2012 roku, a zatem za okres już po przeniesieniu na pozwaną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na zakres odpowiedzialności pozwanej E. R. (P.) bez wpływu pozostają ustalenia z B. D. i M. D. zawarte w § 6 pkt 2 umowy z dnia 22 października 2011 roku w sprawie zasad ponoszenia kosztów utrzymania lokalu oraz ciężarów przypadających na to prawo. Zgodnie bowiem z treścią ust. 6 powołanego wyżej przepisu art. 4 ustawy z dnia 15grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, także osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu. Podobnie bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostają podnoszone przez pozwaną zarzuty braku zawarcia ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ulicy (...) (§ 58 dołączonego przez pozwaną do sprzeciwu statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.), możliwości wynajmu bądź oddania w bezpłatne używanie tego lokalu (§ 95 ust.2 statutu) oraz zarzuty ponoszenia przez najemcę kosztów określonych w § 97 ust. 6.1. statutu, gdyż opisane w powołanych wyżej przepisach sytuacje nie dotyczą przedmiotu niniejszej sprawy zaś skutki prawne wynikające z umowy przewłaszczenia przewidziane przepisami podatkowymi czy też o opłatach skarbowych (na które powołuje się skarżąca), nie mają zastosowania postępowaniu przed sądem cywilnym.

W apelacji pozwana domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa formułując szereg zarzutów sprowadzających się do twierdzenia, że właściciel własnościowego prawa do lokalu nabytego w drodze umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie nie odpowiada za długi związane z nieopłaceniem należności eksploatacyjnych wobec spółdzielni. Przywołała przy tym przepis art. 4 ust.6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, §58 i 49 statutu powodowej spółdzielni oraz wyrok Sądu Najwyższego III CZP 53/03.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Powódka nabyła własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu i została ujawniona jako uprawniona księdze wieczystej.

Od chwili nabycia odpowiada wobec powódki za należności związane z utrzymaniem lokalu na podstawie art. 4 ust.1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpowiedzialność tę ponoszą solidarnie z pozwaną małżonkowie D., którzy faktycznie lokal ten zajmują, a podstawę ich odpowiedzialności stanowi przepis art. 4 ust.6 cyt. ustawy. Ustęp 6<sup>1</sup> tego przepisu nie ogranicza zakresu czasowego odpowiedzialności powódki, a jedynie zakres czasowy odpowiedzialności osób faktycznie zajmujących lokal i nie ma zastosowania w sprawie. §58 statutu powódki dotyczy zupełnie innej instytucji, jaką jest ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i także nie ma w sprawie zastosowania. Podobnie przepis §49 statutu dotyczy kwestii odpowiedzialności najemców lokali powódki i również nie ma w sprawie zastosowania.

Solidarna odpowiedzialność pozwanej i małżonków D. ma charakter ustawowy. Pozwana nie mogła „zrzec” się tej solidarności, gdyż dotyczy ona obowiązku, a nie uprawnienia. Umowa z małż. D. odnośnie pokrywania przez nich należności eksploatacyjnych wywiera skutki tylko między stronami tej umowy, a powódka nie wyrażała zgody na przejęcie długu przez małż. D., ani nie zrzekała się dochodzenia tych należności od pozwanej.

Stan faktyczny, w którym zapadła uchwała III CZP 53/03 jest zupełnie odmienny od niniejszego i żadna część tej uchwały nie przystaje do okoliczności rozpoznawanej sprawy, w szczególności nie ma tam wyrażonego poglądu o rzekomej nieskuteczności przeniesienia własności na skutek umowy o przewłaszczeniu na zabezpieczenie.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy podzielając ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc).

Sąd Okręgowy nie wyznaczał rozprawy celem rozpoznania apelacji, gdyż wniosek skarżącej w tym przedmiocie był spóźniony w świetle art. 505<sup>11</sup>§2kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i art. 99kpc.