

Sygn. akt I C 1878/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: ref.-staż. Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. L.

przeciwko M. L.

o zobowiązanie do przeniesienia własności, ewentualnie o zapłatę

I. oddała powództwo o zobowiązanie pozwanego M. L. do przeniesienia na rzecz powódki T. L. własności udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego;

II. zasądza od pozwanego M. L. na rzecz powódki T. L. kwotę 96 000 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych);

III. w pozostałej części oddała powództwo o zapłatę;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego M. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4 800 (cztery tysiące osiemset) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1878/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11.12.2014r.

Powódka, T. L., wystąpiła przeciwko M. L. z pozwem, który ostatecznie został sprecyzowany jako pozew o nakazanie pozwanemu przeniesienia na rzecz powódki udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) w budynku nr (...) w wielkości wynikającej z proporcji przekazanej pozwanemu kwoty do wartości lokalu na dzień podpisania umowy przewłaszczenia z 14.02.2004r.

ewentualnie

o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 177 000 zł.

W uzasadnieniu pozwu, powódka podała, że pozwany w czerwcu 2000 r. otrzymał w spadku od swojej babci mieszkanie znajdujące się w K., przy ul. (...) a żeby powódka mogła zamieszkać w tym lokalu wraz młodszym synem – pozwany zażądał od niej wykupienia (...) praw do tego lokalu. Powódka zadośćuczyniła żądaniu wpłacając przez okres

4 lata łączną kwotą 96.000,00 zł a po wpłacie całej sumy, pomiędzy stronami została zawarta w dniu 14 lutego 2004 r. umowa przewłaszczenia (...) praw do lokalu.

Ponieważ w późniejszym okresie okazało się, że prawo do przedmiotowego lokalu ma również powódka i jej młodszy syn, kwota powyższa została zapłacona bezpodstawnie. Wezwany do zwrotu kwoty pozwany zadeklarował, że zwróci ją, do chwili wniesienia pozwu jednak to nie nastąpiło.

Odnośnie roszczenia ewentualnego powódka podała, że kwota ta odpowiada (...) aktualnej wartości całego udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwany uznał roszczenie główne i jednocześnie wniósł o zasądzenie na jego rzecz od powódki kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy aktualną wartością jego udziałów w przedmiotowym lokalu, a kwotą roszczenia. Pozwany wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W okresie od dnia 1.07.2000r. do 31.01.2004r. powódka T. L. pożyczyła pozwanemu M. L. kwotę 96 000 zł. Strony ustaliły, że pozwany zwróci pożyczkę do dnia 13.02.2014r.

Dowód:

umowa przewłaszczenia k.4-5

oświadczenia o otrzymaniu pieniędzy k.77-111

Pismem z dnia 1.12.2006r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu pożyczki. Do dnia dzisiejszego pozwany nie zwrócił pożyczki.

Dowód:

wezwanie k.7

Okoliczność bezsporna

W dniu 14.02.2004r. strony zawarły umowę, którą nazwały umową przewłaszczenia. Została ona zawarta w formie pisemnej. W umowie ustalono, że pozwanemu przysługuje (...) udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) w budynku nr (...). W umowie tej pozwany zobowiązał się do przeniesienia swojego udziału na powódkę jako zabezpieczenie kwoty pożyczki.

Dowód:

Umowa przewłaszczenia k.4-5

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana. W zasadzie to te dokumenty uszczegółwiają okoliczności które między stronami nie były sporne. Jeżeli chodzi o opinie rzeczoznawców przedłożonych w sprawie to są to dokumenty prywatne, a więc stanowią jedynie dowód na to, że autorzy tych opinii złożyli określone oświadczenia.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie o nakazanie pozwanemu przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest nieuzasadnione.

Pozwana nie wskazała żadnej prawnie doniosłej okoliczności z której można by wysnuć istnienie takiego obowiązku po stronie pozwanego.

Przedłożona umowa „przewłaszczenia” nie stanowi takiej podstawy. Zgodnie z treścią tej umowy jest to umowa przenosząca własność, a nie umowa przedwstępna. Ponadto została ona sporządzona jedynie w formie pisemnej. Zatem w zakresie przeniesienia własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego jest ona nieważna. Wynika to z faktu iż zgodnie z art. 17².4. ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zgodnie zaś z art. 73 § 2 kc jeżeli ustawa zastrzeża dla czynności prawnej formę aktu notarialnego, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna.

Nawet jeżeli przedmiotową umowę potraktujemy jako umowę przedwstępną to i tak nie może ona stanowić podstawy przedmiotowego roszczenia, albowiem taką podstawę może stanowić tylko taka umowa, która czyni zadość wymaganiom co do formy umowy przyrzeczonej (art. 390 kc). Jak wskazano wyżej do przeniesienia własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wymagana jest forma aktu notarialnego, a przedmiotowa umowa zawarta została jedynie w formie pisemnej.

Pozwany w tym zakresie uznał roszczenie, ale domagał się wyrównania udziału poprzez spłatę bliżej nie określonej kwoty. Na to powódka nie wyraziła zgody. Zatem trudno przyjąć, że jest to uznanie roszczenia. Nawet gdyby przyjąć, że jest to uznanie to i tak nie jest to wiążące dla sądu, ponieważ to uznanie jest sprzeczne z prawem (art. 213 § 2 kpc). Jak wskazano wyżej pozwany nie jest zobowiązany do przeniesienia udziałów w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, a zatem nie wiadomo co on uznawał. Jeżeli ma to być forma polubownego zakończenia sporu to strony powinny się udać do notariusza i tam załatwić tą kwestię. Sąd nie jest organem, który ma zastępować notariusza.

W związku z bezzasadnością roszczenia „o przeniesienie własności udziałów” sąd rozpoznał roszczenie ewentualne o zapłatę kwoty 177 000 zł.

Roszczenie w tym zakresie jest uzasadnione, ale do kwoty 96 000 zł.

Zgodnie z art. 720 § 1 kc przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

Strony zawarły umowę pożyczki na łączną kwotę 96 000 zł i taką kwotę pozwany zobowiązał się zwrócić. Nie zwrócił tej kwoty w terminie, więc sąd zasądził przedmiotową kwotę. Pozwany nie zobowiązywał się do zwrotu równowartości jego udziałów w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego tylko konkretnej kwoty. Nie ma więc żadnych podstaw do wyliczania równowartości udziałów pozwanego i zasadzania takiej kwoty.

Sąd nie zasądził odsetek, ponieważ powódka zgłaszając roszczenie ewentualne nie domagała się odsetek (pismo z dnia 8.10.2014r.) k. 114. Zasądzenie odsetek stanowiłoby orzeczenie ponad roszczenie do czego sąd nie jest uprawniony (art. 321 kpc). Wprawdzie w pozwie domagała się zasądzenia odsetek, ale następnie pismem z dnia 31.03.2014r. sprecyzowała roszczenie w ten sposób, że zamiast dochodzonej kwoty domagała się zasądzenia „udziałów”. Potem wystąpiła z roszczeniem ewentualnym o zapłatę 177 000 zł i nie domagała się odsetek.

O kosztach sądowych sąd orzekł stosując zasadę z art. 100 kpc.

Powódka była zwolniona od kosztów sądowych więc sąd ją nie obciążył tymi kosztami.

Pozwany przegrał sprawę co do kwoty 96 000 zł, a więc jego obciążają koszty sądowe co do opłaty od pozwu od 96 000 zł, a więc 4800 zł. (5% z 96 000 zł). Sąd nakazał ściągnąć tą kwotę od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie - na zasadzie art. 113 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.