

Sygn. akt I ACa 455/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

|                  |  |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Roman Sugier (spr.)                      |
| Sędziowie :      | SA Ewa Tkocz<br>SO del. Lucyna Morys-Magiera |
| Protokolant :    | Magdalena Bezak                              |

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko R. L. (1), A. L., R. L. (2) i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U.

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 14 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 169/11

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w części dotyczącej pozwanej Spółdzielni w ten sposób, że powództwo w stosunku do tej pozwanej oddała,

b) w punkcie 5. w ten sposób, że zasądza od pozwanych A. L., R. L. (2) i R. L. (1) kwotę 13 962 (trzynaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu,

c) w ten sposób, że dodaje punkt 7. o treści: „odstępuje od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej Spółdzielni”;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. 7 417 (siedem tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 455/14

# UZASADNIENIE

Powód A. P. w pozwie skierowanym przeciwko H. L., A. L. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. wnosił o zasądzenie od pozwanych in solidum kwoty 190.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz solidarnie kosztów procesu.

W toku postępowania zmarł pozwany H. L.. Spadek po nim odziedziczyli córka R. L. (2) i syn R. L. (1) po 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza.

Powód ostatecznie ograniczył żądanie główne do kwoty 147.500 złotych zrzekając się roszczenia w pozostałej części.

Uzasadniając żądanie pozwu powód podał, że pozwani H. L. i A. L. mimo zawarcia z nim umów przedwstępnych o przeniesienie na powoda udziałów we własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) nie wywiązali się z umowy a prawa do lokalu przenieśli na rzecz R. M.. Było to możliwe dlatego, że mimo sądowego zakazu zbycia się praw do lokalu pozwana Spółdzielnia wystawiła zaświadczenie o prawie pozwanego do lokalu i jego zadłużeń bez ujawnienia w nim okoliczności, że sąd zakazał zbywania praw do lokalu.

Po otrzymaniu od R. M. kwoty 30.000 złotych powód zaniechał kontynuowania procesu wytoczonego zbywcom i nabywcy praw do lokalu o unieważnienie ewentualnie o stwierdzenie bezskuteczności umowy.

W ocenie powoda jego szkoda spowodowana przez zbywców praw do lokalu i pozwaną spółdzielnię to różnica między aktualną wolnorynkową ceną lokalu tego rodzaju a rekompensatą w kwocie 30.000 złotych jaką powód otrzymał od R. M..

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, a pozwana Spółdzielnia także o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zasądził od pozwanych A. L., R. L. (2), R. L. (1) i pozwanej Spółdzielni kwotę 76.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spłacenie świadczenia przez pozwaną Spółdzielnię zwalnia pozostałych pozwanych do wysokości zapłaty przy czym aż do zupełnego zaspokojenia powoda wszyscy pozwani pozostają zobowiązani.

Ponadto Sąd zasądził od pozwanych A. L., R. L. (2) i R. L. (1) kwotę 70.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2011 roku, oddalił powództwo w pozostałej części, umorzył postępowanie co do kwoty 42.500 złotych, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 13.962 złote i zastrzegł, że odpowiedzialność R. L. (2) i R. L. (1) ograniczona jest do wartości czynnej spadku po H. L..

Orzeczenie Sądu Okręgowego oparte zostało na następujących ustaleniach.

W dniu 9.01.2006r. powód i pozwani A. L. i H. L., będący po rozwodzie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul (...) należącym do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U.. Powód zapłacił im na poczet zawartej umowy kwotę 70.000 zł pokrywając koszty przekształcenia mieszkania lokatorskiego we własnościowe oraz pokrył zadłużenie w spółdzielni. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do 17.11.2006r., jednak do jej zawarcia nie doszło, gdyż sprzedający nie zgodzili się na ustaloną w umowie przedwstępnej cenę sprzedaży.

W dniu 28.12.2006r. powód złożył pozew o zobowiązanie pozwanych A. i H. L. do złożenia oświadczenia woli mocą którego przeniosą na jego rzecz prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W dniu 3.01.2007r. Sąd Rejonowy w C. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, zakazując H. i A. L. zbywania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem postępowania. Zostało ono doręczone pozwanej spółdzielni.

Postępowanie to zostało zwieszono z uwagi na wniesioną przez A. i H. L. sprawę przeciwko powodowi o ukształtowanie treści umowy.

Wyrokiem z dnia 29.02.2008r. Sąd Rejonowy w C. zmienił treść umowy przedwstępnej zawartej między powodem a A. i H. L. w ten sposób, że podwyższył cenę sprzedaży do kwoty 50.120,00 zł za każdy z udziałów. Łącznie powód miał zapłacić za mieszkanie 100.240,00 zł. Określając cenę mieszkania Sąd oparł się na opinii biegłego S. K..

Po podjęciu postępowania w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli w dniu 21.07.2008r. zapadł wyrok Sądu Rejonowego w C. na podstawie którego A. i H. L. zostali zobowiązani do złożenia oświadczenia woli na podstawie którego przeniosą na rzecz powoda prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), za ceną 50.120,00zł każdy, przy czym cena miała być pomniejszona o kwoty przekazane przez powoda na poczet sprzedaży.

W trakcie toczących się opisanych wyżej spraw, w dniu 27.12.2007r. przed notariuszem D. H. została zawarta umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu przez A. L. i H. L. na rzecz R. M. za kwotę 180.000,00 zł. Sprzedający przedstawili zaświadczenie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. z dnia 18.12.2007r. potwierdzające przysługujące im prawo do lokalu mieszkalnego. W zaświadczeniu nie było informacji o wydanym przez Sąd postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia. Złożyli także zapewnienie, że ich prawo do lokalu jest wolne od wszelkich długów i ciężarów oraz praw osób trzecich za wyjątkiem zobowiązania do zapłaty na rzecz spółdzielni.

A. i H. L. zataili przed sądem, iż nie mają już prawa do przedmiotowego lokalu i że sprzedali mieszkanie będące przedmiotem sporu innej osobie. Po otrzymaniu informacji o zbyciu mieszkania powód złożył zawiadomienie przeciwko A. i H. L. o popełnieniu przestępstwa z art. 300 §2 k.k. Wniósł także sprawę o stwierdzenie nieważności lub uznanie za bezskuteczną umowy sprzedaży przedmiotowego mieszkania przeciwko A. i H. L. oraz nabywcy R. M.. Postępowanie zostało zawieszono a następnie umorzone. R. M. sprzedał nabyte mieszkanie, przy czym zapłacił powodowi kwotę 30.000zł.

Biegły rzeczoznawca majątkowy S. K. dokonał wyceny przedmiotowego mieszkania i ustalił, że jego wartość według cen z 2008r. a więc daty wydania wyroku zobowiązującego A. i H. L. do przeniesienia własności lokalu wynosiła 211.800,00 zł.

Powyższy stan faktyczny jest niesporny. Sąd pominął przy ustalaniu stanu faktycznego zeznania R. L. (2) i R. L. (1) gdyż nie mieli oni wiedzy o postępowaniu rodziców w związku ze sprzedaż mieszkania. Strony nie wnosiły także zastrzeżeń co do opinii biegłego.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że odpowiedzialność pozwanej Spółdzielni znajduje oparcie w przepisie art. 752<sup>3</sup> § 3 kpc i art. 416 kc.

Pozwana wydała pozwanemu H. L. zaświadczenie z dnia 18 grudnia 2007 r., stanowiące jedyny dokument potwierdzający prawo tego pozwanego i jego żony do lokalu spółdzielczego. Dla lokalu nie była bowiem założona księga wieczysta. Zaświadczenie wydano bez zamieszczenia w jego treści informacji, że postanowieniem Sądu zakazano zbywania praw do lokalu mimo, że pozwana była poinformowana o wydaniu takiego zakazu i że jest ona niezbędna w związku z planowym zbyciem praw do lokalu.

Istnieje więc bezpośredni związek przyczynowy między wydaniem przez pozwaną wspomnianego zaświadczenia a szkodą powoda. W ocenie Sądu szkoda ta wyraża się różnicą między wolnorynkową ceną mieszkania w dniu 31 grudnia 2008 r. tj. wówczas gdy pozwani H. L. i A. L. zostali sądowo zobowiązani do zbycia lokalu na rzecz powoda a kwotą jaką powód musiałby zapłacić zbywcy zgodnie z uzgodnieniem kształtującym treść umowy i kwotą 30.000 złotych otrzymaną przez powoda od R. M..

Różnicę tą w kwocie 76.000 złotych Sąd zasądził od pozwanej oraz pozwanych A. L., R. L. (2) i R. L. (1) in solidum.

Odpowiedzialność pozostałych pozwanych w ocenie Sądu Okręgowego oparta jest na przepisie art. 471 kc. Odpowiadają oni za szkodę powoda wynikającą z niewykazania zobowiązania wynikającego z zawartych umów przedwstępnych.

Na tej samej zasadzie od pozwanych osób fizycznych zasądono na rzecz powoda kwotę 70.000 złotych, jako równowartość kwoty przekazanej zobowiązanym z umów przedwstępnych na poczet należności za prawo do lokalu.

Wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony apelacją przez pozwaną Spółdzielnię w części w jakiej powództwo zostało uwzględnione w stosunku do tej pozwanej.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisu art. 752<sup>3</sup> § 2 kpc przez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że dokonała czynności umożliwiającej zbycie prawa do lokalu przysługującego A. i H. L..

Skarżąca podniosła, że żaden przepis prawa nie umożliwia zbycia własnościowego, spółdzielczego prawa do lokalu od wydania przez spółdzielnię mieszkaniową zaświadczenia o jakim mowa w pozwie.

Żaden przepis nie reguluje też treści takiego zaświadczenia.

Wydane zaświadczenie nie stanowi oświadczenia woli pozwanej a jedynie oświadczenie wiedzy prezesa zarządu pozwanej.

Skarżąca zarzuciła też naruszenie przepisu art. 100 kpc uznając, że ze względu na wynik procesu koszty winny być wzajemnie zniesione bądź stosunkowo rozdzielone.

Powołując się na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do niej oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej oddalając powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni i zasądając od powoda na jej rzecz koszty procesu.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego, oparte na wykładni przepisu art. 753<sup>3</sup> § 1 i 2 kpc wynikało z przyjęcia, że odpowiedzialność odszkodowawcza spółdzielni mieszkaniowej o jakiej mowa w § 2 wspomnianego przepisu ma miejsce wyłącznie wówczas gdy spółdzielnia dokonała czynności umożliwiającej zbycie praw do lokalu mającego urzędzoną księgą wieczystą w której nie ujawniono zakazu zbycia praw do lokalu.

W takim bowiem przypadku nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W przypadku gdy dla lokalu nie urzędzonej księgi wieczystej skutkiem zbycia praw do niego, mimo sądowego zakazu zbycia jest bezskuteczność zbycia dla uprawnionego z umowy przedwstępnej. Skutek taki ma miejsce bez względu na to czy nabycie było odpłatne oraz czy nabywca prawa do lokalu zbytego mimo sądowego zakazu był w dobrej wierze, że zbycie ma bowiem miejsce przez osobę nieuprawnioną do rozporządzania prawem do lokalu.

Powód wystąpił z powództwem o stwierdzenie bezskuteczności zbycia prawa do lokalu w ramach umowy zawartej między H. i A. L. a R. M.. Postępowanie w tej sprawie zostało jednak zawieszona a następnie umorzona. Powód otrzymał od R. M. kwotę 30.000 złotych.

Wyrok Sądu odwoławczego został zaskarżony skargą kasacyjną przez powoda, który zarzucił dokonanie błędnej wykładni art. 752<sup>3</sup> § 2 kpc.

Skarga kasacyjna została uwzględniona przez Sąd Najwyższy, który uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. oraz w zakresie

orzeczenia o kosztach i w tej części przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach.

W ocenie Sądu Najwyższego wykładnia przepisu art. 752<sup>3</sup> § 2 kpc nie daje podstaw do uznania, że odpowiedzialności odszkodowawczej o jakiej w nim mowa nie ponosi spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku gdy, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu objęte zakazem nie miało urządzonej księgi wieczystej, a co za tym idzie, że jego zbycie nie skutkuje szkodą uprawnionego.

Sąd Najwyższy zalecił dokonanie ustaleń co do statusu prawnego tego prawa a następnie ustalenie czy istnieje związek przyczynowy między wydaniem zaświadczenia przez pozwaną a stwierdzoną szkodą.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

Pozwana poszerzyła swą argumentację podnosząc, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między wystawianiem przez nią zaświadczenia a utratą przez powoda możliwości nabycia przez powoda praw do lokalu. Ze względu na bezskuteczność dla powoda umowy zbycia zawartej między H. i A. L. a R. M., zdaniem tej pozwanej utrata prawa do lokalu wynikała z zaniechania przez powoda sądowego stwierdzenia takiej bezskuteczności oraz złożenia oświadczenia o nabyciu praw do lokalu na warunkach wynikających z orzeczenia Sądu Rejonowego w C. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 731/06.

Bezspornym między stronami były dalsze okoliczności, mające zdaniem Sądu Apelacyjnego znacznie dla rozstrzygnięcia.

R. M. dla nabytego od H. i A. L. prawa do lokalu urządził księgę wieczystą. W księdze tej nie było żadnych wpisów ograniczających uprawnienia właściciela R. M. do rozporządzania prawem do lokalu.

W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w C. pod sygn. akt I C 418/08 powód cofnął bowiem wniosek o zabezpieczenie powództwa o stwierdzenie nieważności umowy lub stwierdzenie bezskuteczności w stosunku do niego umowy zawartej między H. i A. L. a R. M.. W dniu 24 września 2010 r. R. M. zbył prawo do lokalu na rzecz W. C. za kwotę 235.000 złotych.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest w znacznej części zasadna.

Sąd Apelacyjny w obecnym składzie nie podziela stanowiska pozwanej Spółdzielni szeroko umotywowanego w piśmie procesowym z dnia 18 sierpnia 2014 roku jakoby wydanie zbywcy praw do lokalu zaświadczenia o jego prawach do tego lokalu i stanie zadłużenia z pominięciem informacji o sądowym zakazie jego zbycia nie było działaniem bezprawnym.

Wprawdzie brak jest regulacji prawnych nakładających na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek wydawania tego rodzaju zaświadczeń oraz określających ich treść jednakże skarżąca nie kwestionuje okoliczności, iż przy zawieraniu umów notarialnych dotyczących ich zbycia powszechną praktyką jest żądanie od zbywców przedstawienia takich zaświadczeń wystawianych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Jest to zrozumiałe jeśli wziąć pod uwagę, że w przypadku własnościowych spółdzielczych praw do lokalu, który nie ma urządzonej księgi wieczystej to spółdzielnie posiadają informacje o osobach, którym przysługuje prawo do lokalu oraz o stanie zadłużenia zbywców.

Obowiązek prowadzenia rejestrów zawierających tego rodzaju dane, uszczegółowiony w rejestrze spółdzielni, wynika z art. 30 Prawa spółdzielczego. Rejestry prowadzi zarząd spółdzielni.

Każdy członek spółdzielni ma prawo do ujawnienia danych zawartych w rejestrze. Tym samym żądać może wydania zaświadczenia dotyczącego tych danych. Jeśli rejestr pozwanej nie przewidywał konieczności ujawniania w rejestrze informacji o sądowych zakazach zbycia praw do lokalu oznaczał to, że był wadliwie sformułowany. Informacje na ten temat mają istotne znaczenie nie tylko dla członków spółdzielni ale także dla ubiegających się o nabycie praw do lokalu pozwanej.

Nie są przekonujące twierdzenia skarżącej, że nie miała obowiązku wydawania zaświadczenia o jakimś wadliwym w pozwie. Mimo braku regulacji prawnych w tym zakresie pozwana wydała zaświadczenie.

W związku z tym winna zawrzeć z nim także informację przekazaną jej przez powoda o sądowym zakazie zbywania praw do lokalu.

Pozwana winna zdawać sobie sprawę, że zaświadczenie ma być przedłożone u notariusza w celu wykazania przez zbywców uprawnień do rozporządzania prawem do lokalu. Okoliczność tą ujawnił H. L. i znalazła ona odzwierciedlenie w treści zaświadczenia o czym świadczy zamieszczona na nim adnotacja „celem przedłożenia u notariusza”.

Gdyby, chodziło o rozrządzenie testamentowe, jak to sugeruje skarżąca, testatorowi nie byłoby niezbędne zaświadczenie o prawie do lokalu ani o stanie zadłużenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma też istotnego znaczenia, że zaświadczenie podpisał prezes zarządu pozwanej i jej główny księgowy. Jak już bowiem wspomniano rejestry o jakich mowa w przepisie art. 30 Prawa spółdzielczego prowadzi organ spółdzielni jakim jest jego zarząd. Regulacje wewnątrz- spółdzielcze decydują o tym, kto w imieniu zarządu składa oświadczenie wiedzy na temat zapisów we wspomnianych rejestrach. Podzielić należy stanowisko pozwanej, że przedmiotowe zaświadczenie było oświadczeniem wiedzy pozwanej a nie oświadczeniem woli, które składa w jej imieniu organ o jakim mowa w art. 416 kc.

Brak jest podstaw do uznania, że odpowiedzialność spółdzielni o jakiej mowa w przepisie art. 752<sup>3</sup>§2 kpc dotyczy jedynie czynności prawnej umożliwiającej zbycie lokalu mimo zakazu zbycia. Przepis ten stanowi bowiem o „spowodowaniu czynności umożliwiających zbycie prawa” a nie o „czynności prawnej” umożliwiającej takie zbycie.

Drugorzędne znacznie ma podnoszona przez pozwaną okoliczność, że zaświadczenie dotyczyło wyłącznie pozwanego H. L. a nie tego pozwanego i A. L.. Notariuszowi okazano bowiem wspomniane zaświadczenie oraz umowę o przekształcenie lokalowego prawa do lokalu we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Ta umowa nie została Sądowi ujawniona. Skuteczności zbycia nie niweczy też okoliczność, że w dacie zbywania prawa do lokalu małżonkowie L. byli już rozwiedzeni. Niewątpliwie ich wolą było przeniesienie praw do lokalu na rzecz R. M.. Nawet jeśli zaświadczone uprawnienie do lokalu dotyczyło wyłącznie H. L., brak informacji w zaświadczeniu o sądowym zakazie zbycia umożliwił zawarcie umowy z R. M..

Dlatego Sąd Apelacyjny za trafne uznał stwierdzenie powoda, że wydając zaświadczenie, z pominięciem informacji o sądowym zakazie zbycia pozwana dopuściła się w stosunku do powoda czynu niedozwolonego. Działanie pozwanej było bezprawne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Skoro przepis art. 752<sup>3</sup> § 1 kpc nakazuje doręczać spółdzielni postanowienie o zakresie zbycia lokalu ma to miejsce w określonym celu. Jest nim poinformowanie spółdzielni o ograniczeniu osoby dysponującej ograniczonym prawem rzeczowym w prawie do jego rozporządzania. Wydając zaświadczenie o prawie do lokalu spółdzielnia winna więc zamieścić w nim informację o tak istotnym jego ograniczeniu jak zakaz zbycia. W przeciwnym razie niweczony byłby cel wydawania tego rodzaju zaświadczeń służących zapewnieniu pewności w obrocie prawnym.

Sąd Apelacyjny nie podziela argumentacji pozwanej, że powód mógłby uniknąć negatywnych konsekwencji wynikających z wadliwości zaświadczenia gdyby założył dla lokalu księgę wieczystą, żądając ujawnienia wpisu o sądowym zakazie zbycia.

Nie jest powszechną praktyką urządzenie ksiąg wieczystych dla własnościowych spółdzielczych praw do lokalu. Wiąże się to z pewnymi kosztami a ponadto powód poinformował Spółdzielnię o zakazie zbycia doreczając jej postanowienie sądu w tym przedmiocie. Racjonalnie oceniając zachowanie powoda należy uznać, że podjął on niezbędne działania zmierzające do ochrony praw przysługujących mu z umów przedwstępnych zawartych z H. i A. L..

Mimo powyższych uwag stwierdzających bezprawność zachowania pozwanej Sąd Apelacyjny podziela stanowisko skarżącej, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między tym zachowaniem a ewentualną szkodą powoda.

W doktrynie jak i w orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że zbycie prawa do lokalu, mimo sądowego zakazu zbycia ustanowionego w ramach zabezpieczenia powództwa, powoduje bezskuteczność zbycia w stosunku do osoby na rzecz której ustanowiono taki zakaz.

Oprócz poglądów komentatorów przytoczonych w poprzednim wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach wskazać można na wypowiedzi na ten temat zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1970 r., sygn. akt II CR 517/70 (LEX nr 6841).

Sąd Apelacyjny w Katowicach w obecnym składzie podziela to stanowisko.

Sprowadza się ono do stwierdzenia, że osoba lub osoby, które zbywają prawo do lokalu mimo sądowego zakazu, czynią to bezskutecznie w stosunku do osoby, która uzyskała ustanowienia takiego zakazu. Zbywcy są bowiem nieuprawnieni do dokonania tego rodzaju rozporządzenia. Umowa jest więc ważna erga omnes ale ten kto uzyskał zakaz zbycia może powołać się na bezskuteczność zbycia w stosunku do niego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w takim przypadku silniejsza ochrona służy osobie, która uzyskała zabezpieczenie swych roszczeń przez zakres zbycia niż osobie, która nabyła prawa od osoby nieuprawnionej do rozporządzania prawem do lokalu. Nie działa w tym przypadku rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, która ma zastosowanie w przypadku praw ujawnionych w księgach wieczystych umożliwiającą nabycie prawa od nieuprawnionego czy regulacja zawarta w przepisie art. 59 kc, która uzależnia nabycie prawa od dobrej wiary nabywcy.

Regulacja zawarta w tym ostatnim przepisie skutkuje bowiem bezskutecznością rozporządzenia w przypadku gdy strony umowy wiedziały o roszczeniu uprawnionego. W okolicznościach niniejszej sprawy powód nie tylko miał roszczenie o nabycie praw do lokalu wynikające z umów przedwstępnych ale także zabezpieczenie ustanowione przez Sąd w postaci zakazu zbywania praw do lokalu a więc pozbawiające pozwanych H. i A. L. prawa do rozporządzania tym prawem.

Bezskuteczność zbycia praw do lokalu przez wspomniane osoby miała charakter ciągły. Nie ustała, zgodnie z art. 754<sup>1</sup> § 1 kpc po upływie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego roszczenie powoda gdyż pozwani wyzbyli się praw do lokalu przed prawomocnym zakończeniem sprawy dotyczącej zobowiązania do złożenia oświadczeń woli w tym przedmiocie. Trafnie powód uznał, że nabycie praw do lokalu, którego dotyczyły umowy przedwstępne zawarte z H. i A. L. wymagało sądowego stwierdzenia bezskuteczności rozporządzenia dokonanego przez tych pozwanych na rzecz R. M..

Powód powództwo także wytoczył w ramach sprawy I C 418/08 Sądu Rejonowego w C..

Rezygnacja z kontynuowania tego procesu w związku z wydanymi negocjacjami prowadzonymi z R. M. doprowadziła do umorzenia tego postępowania w 2011 roku.

Tym samym powód pozbawił się możliwości nabycia praw do lokalu od H. i A. L. w oparciu o wiążące go z tymi osobami umowy przedwstępne zmodyfikowane w sprawie Sądu Rejonowego w C. w sprawie I C 68/07 oraz przy wykorzystaniu bezskuteczności zbycia praw do lokalu, jaka mogła być stwierdzona w sprawie tego Sądu o sygn. akt I C 418/08.

Gdyby powód nie doprowadził do umorzenia postępowania w tej sprawie po zapłaceniu łącznej kwoty 100.240 złotych mógłby stać się właścicielem praw do lokalu. Zaniechanie ustalenia bezskuteczności i złożenia stosownego oświadczenia woli uniemożliwia obecnie powodowi nabycie tych praw. Nastąpiło bowiem zbycie prawa R. M. na rzecz W. C.. W. C. nabył prawo do lokalu od właściciela wieczysto-księgowego, który ograniczony w żaden sposób w rozporządzeniu tym prawem.

Dlatego należało uznać, że szkoda powoda wynikająca z utraty prawa do lokalu o wartości wyższej od ceny jaką powód byłby zobowiązany uiścić zgodnie z wyrokiem w sprawie o sygn. IC 68/07 Sądu Rejonowego w C. nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z czynem niedozwolonym pozwanej Spółdzielni polegającym na wydaniu wadliwego zaświadczenia. Gdyby powód nie zaniechał działań zmierzających do realizacji praw przysługujących mu w stosunku do pozwanych H. i A. L. nie można by mówić o szkodzie wyrządzonej przez pozwaną Spółdzielnię.

Osoba w stosunku do której dopuszczono się czynu niedozwolonego winna podjąć działania zmierzające do zmniejszenia lub wyeliminowania potencjalnej szkody. Powód nie sprostał temu obowiązkowi zadawalając się rekompensatą w kwocie 30.000 złotych zaoferowaną mu przez R. M..

Dlatego Sąd Apelacyjny w Katowicach uznał, że gdyby nie beczynność powoda w sprawie o sygn. akt I C 418/08 Sądu Rejonowego w C. mógłby on nabyć od pozwanych H. i A. L. prawo do lokalu na warunkach wynikających z wyroku tego Sądu wydanym w sprawie I C 68/07 a więc za łączną kwotę 100.240 złotych co, przy uwzględnieniu kwoty otrzymanej od R. M., skutkowałoby wydatkiem mniejszym od wynikającego z umów przedwstępnych.

Ewentualną szkodą za którą mogłaby odpowiadać pozwana byłyby wydatki związane z koniecznością wytoczenia powództwa w sprawie I C 418/08 Sądu Rejonowego w C..

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 2 kpc zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni.

Na mocy art. 102 kpc odstąpiono od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem Okręgowym gdyż reprezentowany przed nim sposób obrony pozwanej nie miał wpływu na ostateczny wynik procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 kpc mając na uwadze, że pozwaną reprezentował pełnomocnik, który nie zastępował pozwanej przed Sądem Okręgowym.

Nie zasądzono na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym gdyż przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. 2013 r. poz. 490) przewidują wynagrodzenie pełnomocnika za sporządzenie skargi kasacyjnej i za udział w rozprawie (§ 12 ust. 4 w/w rozporządzenia). Pełnomocnik pozwanej Spółdzielni sporządził jedynie odpowiedź na skargę kasacyjną a wyrok Sądu Najwyższego zapadł na posiedzeniu niejawnym bez udziału stron i ich pełnomocników.