

Adam Jedliński

Charakter prawny umów zawieranych przez biuro handlu zagranicznego "locum"

Palestra 27/5-6(305-306), 78-86

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Kredyty na zakup nieruchomości położonych powyżej 350 m n.p.m. oraz w skład których wchodzi w przeważającej części grunty kl. V i VI mogą być udzielane do wysokości 90% ceny ich nabycia. Kredyty te mogą być udzielane na okres do 40 lat, wliczając okres karencji do lat 7.

Należy zwrócić szczególną uwagę na przepis ustalający, że bank spółdzielczy może uzależnić udzielenie kredytu od wykonania przez kredytobiorcę zobowiązań wynikających z zawartych umów kontraktacyjnych bądź kooperacyjnych lub od wielkości dostaw przez niego produktów rolnych uspołecznionym jednostkom skupu.

Zasady udzielania kredytów jednostkom gospodarki nie uspołecznionej oraz sposoby zabezpieczenia udzielonych kredytów nie uległy zasadniczym zmianom.

Nie uległy również zmianom zasady udzielania pożyczek gotówkowych osobom fizycznym przez PKO oraz banki spółdzielcze w zakresie ich właściwości.

Należy wreszcie zaznaczyć, że zgodnie z uchwałą nr 16 Rady Ministrów z dnia 17 sierpnia 1981 r. w sprawie dodatkowych świadczeń dla pracowników uspołecznionych zakładów pracy zmieniających pracę (M.P. Nr 21, poz. 195) oraz z zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 30 października 1981 r. w sprawie kredytów dla pracowników uspołecznionych zakładów pracy zmieniających pracę (M.P. Nr 28, poz. 258) banki mogą udzielać kredytów obrotowych pracownikom, z którymi uspołecznione zakłady pracy rozwiązały umowę o pracę na mocy porozumienia stron albo w drodze wypowiedzenia dokonanego przez zakład pracy z powodu:

1. likwidacji stanowiska pracy albo
2. zmniejszenia stanu zatrudnienia w grupie zawodowej, w której zwolniony pracownik był zatrudniony.

Osoby ubiegające się o kredyt obowiązane są przedstawić bankowi do wglądu świadectwo pracy wydane przez zakład pracy stwierdzające przyczynę rozwiązania stosunku pracy w trybie przewidzianym w powołanej uchwale.

ADAM JEDLIŃSKI

CHARAKTER PRAWNY UMÓW ZAWIERANYCH PRZEZ BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO „LOCUM”

Przedmiotem opracowania jest problematyka ściśle jurystyczna związana z funkcjonowaniem Biura Handlu Zagranicznego „Locum”. Rozważania swe autor ogranicza tylko do stosunku, jaki łączy BHZ „Locum” z nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu, dążąc do ustalenia właściwego charakteru prawnego umowy zawieranej przez „Locum” z wymienionym nabywcą, na podstawie której dana spółdzielnia ma przyjąć nabywcę w poczet swych członków.

1. Problematyka obrotu prawem do lokalu spółdzielczego typu własnościowego zajmuje ostatnio coraz więcej miejsca zarówno w literaturze prawniczej jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego.¹ Zagadnienie to budzi żywe zainteresowanie nie tylko przez swoją złożoną konstrukcją prawną, lecz także ze względu na spo-

¹ Por. w szczególności K. Stefaniuk: Treść i charakter prawny prawa do lokalu spółdzielczego typu własnościowego wraz z powołanym tam orzecznictwem, Warszawa 1979.

łączną rangę problemu. Znaczne zainteresowanie społeczne budzi funkcjonowanie Biura Handlu Zagranicznego „Locum”, działające jako jednostka Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.

Zadaniem „Locum” jest pośredniczenie przy zawieraniu umów zmierzających do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu.² Przedmiotem opracowania będą jednak nie społeczne aspekty funkcjonowania BHZ „Locum”, lecz problematyka *stricto-jurydyczna*, związana z funkcjonowaniem tej instytucji.

Wydaje się, że prawnych trudności w obrocie spółdzielczym prawem do lokalu, należy poszukiwać w samej konstrukcji tego prawa, które jest prawem zbywalnym, ustanowionym na rzeczy cudzej (własności spółdzielczej), lecz jednocześnie nierozzerwalnie sprzężonym z niezbywalnym członkostwem spółdzielni. Według tej konstrukcji obrót tym prawem wymaga w zasadzie dwóch odrębnych czynności prawnych. Tak więc nabywca spółdzielczego prawa do lokalu, aby jego nabycie było w pełni skuteczne, musi dokonać czynności prawnej, w wyniku której uzyska on prawo do lokalu (zawrze umowę o ustanowienie bądź przeniesienie tego prawa), oraz umowę, której skutkiem będzie uzyskanie członkostwa spółdzielni.

Problem nabycia prawa do lokalu spółdzielczego jest szczególnie złożony w sytuacji, gdy mamy do czynienia z pośrednim sposobem jego nabycia, a więc z taką sytuacją, gdy nabywca nie dokonuje czynności prawnej bezpośrednio z podmiotem, który może to prawo ustanowić (spółdzielnia) bądź przenieść (osoba uprawniona z tytułu tego prawa), lecz posługuje się przy nabyciu osobą trzecią, która pośredniczy w czynnościach mających na celu uzyskanie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego. Taką właśnie funkcję „pośrednika” pełni w systemie prawa polskiego BHZ „Locum”. W wypadku więc nabycia prawa do lokalu spółdzielczego za pośrednictwem „Locum” będziemy musieli mieć zawsze do czynienia z trzema podmiotami: nabywcą, BHZ „Locum” i spółdzielnią. Stąd też konsekwencją pośrednictwa „Locum” przy nabyciu prawa do lokalu spółdzielczego będzie powstanie złożonego stosunku prawnego, a mówiąc ściślej — trzech sprzężonych ze sobą stosunków prawnych łączących: 1) BHZ „Locum” z nabywcą, 2) nabywcę ze spółdzielnią, 3) spółdzielnię z BHZ „Locum”. Każdy z tych stosunków może być przedmiotem odrębnej analizy dogmatycznej, jednakże rozważania swoje ograniczę w zasadzie tylko do stosunku łączącego BHZ „Locum” z nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu. Źródłem tego stosunku jest umowa, jaką zawierają jego strony. Ustalenie charakteru prawnego tej umowy ma nie tylko walor teoretyczny. Przyjęcie bowiem właściwej konstrukcji prawnej umowy przesądzać będzie o tym, jakie przepisy należy stosować w zakresie wzajemnych praw i obowiązków, a w szczególności, jak będzie się przedstawiać wzajemna odpowiedzialność cywilnoprawna stron tej umowy.

Problematyka ta stała się przedmiotem rozważań SN w orzeczeniach z dnia 19.VIII.1979 r.³ i z dnia 30.V.1980 r.⁴ W obu tych orzeczeniach SN stwierdził, że „zawarta między nabywcą a BHZ „Locum” umowa o dostarczenie mieszkania spółdzielczego nie jest umową sprzedaży, lecz umową o świadczenie określonych usług, do której mają odpowiednie zastosowania przepisy o umowie zlecenia”. W wyroku

² BHZ „Locum” zostało powołane uchwałą nr 87 Zarządu CZSBM (nie publikowaną) na podstawie zarządzenia nr 41 Ministra Handlu Zagranicznego z 4.VIII.1973 r. (Dz. Urz. MHZ Nr 13, poz. 54). W dalszej części pracy stosowany będzie skrót: BHZ „Locum”. Ze statutu tego Biura wynika, że działa ono na zasadach pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego. Nie posiada ono jednak osobowości prawnej; jest jedynie jednostką Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, który jest osobą prawną.

³ OSNCP 2/80, poz. 31.

⁴ OSNCP 4/81, poz. 60.

z dnia 19.VIII.1979 r. SN słusznie zwrócił uwagę, że umowa, jaką zawiera „Locum” z nabywcą prawa do lokalu, nie jest umową sprzedaży. Do istoty sprzedaży bowiem należy przeniesienie prawa własności, natomiast w omawianej przez nas sytuacji właścicielem lokalu pozostaje nadal spółdzielnia, nabywca zaś uzyskuje jedynie ograniczone prawo rzeczowe na prawie własności spółdzielczej.⁵

2. Ustalenie właściwego charakteru prawnego umowy zawieranej przez „Locum” z nabywcą wymaga bliższego sprecyzowania jej treści. Z analizy umowy wzorcowej wydanej łącznie z tzw. „ogólnymi warunkami nabywania mieszkań przez BHZ „Locum” przy CZSBM”⁶ wynika, że treść tej umowy da się sprowadzić do następujących podstawowych postanowień:

- 1) „Locum” zobowiązuje się, że konkretna spółdzielnia mieszkaniowa, w zamian za uiszczenie przez nabywcę na rzecz BHZ „Locum” odpowiedniej kwoty dewiz, przydzieli mu oznaczony w umowie lokal;
- 2) „Locum” zobowiązuje się, że spółdzielnia przyjmie nabywcę w poczet swoich członków;
- 3) „Locum” przejmuje na siebie wszelkie zobowiązania finansowe swojego kontrahenta wobec spółdzielni wynikające z przydziału lokalu, a w szczególności zobowiązuje się uiścić za niego na rzecz spółdzielni odpowiednią kwotę tytułem wkładu budowlanego, którego wysokość ustali spółdzielnia.

Z treści tych postanowień wynika jasno, że zobowiązanie „Locum” złożone nabywcy angażuje do świadczeń spółdzielnię jako osobę pozostającą poza stosunkiem prawnym łączącym nabywcę z BHZ „Locum”. Z postanowień bowiem umowy wzorcowej wynika, że nabywca uzyskuje na jej podstawie prawo do lokalu spółdzielczego w drodze ustanowienia tego prawa przez spółdzielnię (a nie przez „Locum”) na jego rzecz. Wypływa stąd wniosek, że „Locum” nie pośredniczy przy przeniesieniu spółdzielczego prawa do lokalu (w nabyciu translatywnym), lecz pośredniczy w nabyciu tego prawa przez jego ustanowienie (w nabyciu konstytutywnym). Ze stwierdzenia tego wynika więc, że przy kwalifikowaniu umowy, jaką „Locum” zawiera z nabywcą prawa do lokalu spółdzielczego, należy wyłączyć wszystkie te umowy, których skutkiem jest przeniesienie jakiegoś prawa, i to umowy zobowiązujące zarówno bezpośrednio (np. sprzedaż) jak i pośrednio⁷ (zlecenia) do przeniesienia prawa.

Przedstawiona wyżej argumentacja nie daje nam jeszcze odpowiedzi na pytanie co do charakteru prawnego umowy zawieranej przez nabywcę z BHZ „Locum”, ale pozwala już na stwierdzenie, że umowa ta musi się opierać na konstrukcji prawnej, której *ratio legis* sprowadza się do pośredniczenia w nabyciu jakiegoś prawa. Nie ulega bowiem wątpliwości, że BHZ „Locum” pośredniczy w nabyciu prawa do lokalu spółdzielczego w sytuacji, gdy nabycie następuje w drodze jego ustanowienia. Analiza treści umowy, jaką „Locum” zawiera z nabywcą, wskazuje wyraźnie, że prawa i obowiązki stron tej umowy wynikają nie tylko z jej treści, ale określone są także pośrednio przez sprzężone ze sobą stosunki prawne, jakie łączą „Locum”, nabywcę i spółdzielnię.

⁵ W wypadku nabycia spółdzielczego prawa do lokalu za pośrednictwem „Locum” nie mamy więc do czynienia z translatywnym nabyciem prawa, co wyłącza nawet odpowiednie stosowanie przepisów o sprzedaży na zasadzie art. 355 k.c.

⁶ Powstaje tu problem prawnej doniosłości tego rodzaju aktów wewnątrzspółdzielczych. Ze względu na złożony charakter tego zagadnienia wymaga ono odrębnego opracowania. Warto tu jednak zwrócić uwagę, że mimo swej nazwy akt ten nie może być traktowany jako „ogólne warunki umów” w rozumieniu przepisu art. 384 k.c.

⁷ Bliżej na ten temat — A. Kędzierska-Cieślak: Komis (zagadnienia cywilnoprawne), Warszawa 1973, s. 44.

Pierwotnym jednak w odniesieniu do pozostałych stosunków jest tu stosunek prawny łączący nabywcę z BHZ „Locum”. Z poprzednich wywodów wynika także, że jego treść da się sprowadzić w zasadzie do zobowiązania zaciągniętego przez „Locum” względem nabywcy, iż spółdzielnia ustanowi na jego rzecz prawo do lokalu spółdzielczego. BHZ „Locum” zatem na mocy takiej umowy pośredniczy w ustanowieniu prawa do lokalu przez spółdzielnię, zapewniając jednocześnie ze swej strony, że spółdzielnia przyjmie nabywcę w poczet członków i przydzieli mu odpowiedni lokal. Mamy więc w tym wypadku do czynienia z umową, która pełni jak gdyby dwie funkcje jednocześnie: funkcję pośrednictwa (pośredniczy w czynnościach między nabywcą a spółdzielnią) oraz funkcję gwarancyjną (sprowadzającą się do świadczenia „Locum” polegającego na zapewnieniu, że objęty zamiarem stron skutek prawny w postaci ustanowienia prawa do lokalu spółdzielczego nastąpi). Na kontrakencie zaś „Locum” ciąży obowiązek uiszczenia ustalonej w umowie kwoty dewiz. Po wpłaceniu tej kwoty „Locum” zobowiązuje się wypełnić za swojego kontrahenta wszelkie zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni związane z przydziałem na jego rzecz mieszkania przez spółdzielnię.

Tak więc przedstawiony wyżej schemat trójstronnego stosunku prawnego odpowiada w swej istocie modelowi konstrukcji którą w prawie cywilnym nazywamy tradycyjnie umową o świadczenie przez osobę trzecią.

Zdaniem moim instytucja umowy o świadczenie przez osobę trzecią, uregulowana w przepisie art. 391 k.c., jest taką konstrukcją, która w sposób najbardziej pełny odpowiada zarówno charakterowi jak i funkcji umowy, jaką BHZ „Locum” zawiera z nabywcą prawa do lokalu spółdzielczego. Analizując bowiem opisaną sytuację prawną BHZ „Locum” względem nabywcy i spółdzielni z punktu widzenia normy zawartej w art. 391 k.c., otrzymamy model konstrukcji, w której BHZ „Locum” będzie dłużnikiem, nabywca — wierzycielem, a spółdzielnia — osobą trzecią. Zgodnie z treścią art. 391 k.c. dłużnik („Locum”) zobowiązuje się względem wierzyciela (nabywcy), że osoba trzecia (spółdzielnia) spełni świadczenie lub zaciągnięte zobowiązanie (ustanowi prawo do lokalu) na rzecz wierzyciela (nabywcy). Hipoteza normy zawartej w art. 391 k.c. zawiera dwie możliwości: zachowanie się osoby trzeciej może polegać bądź na spełnieniu świadczenia, bądź też na zaciągnięciu zobowiązania. Powstaje wobec tego pytanie, z którą z tych możliwości mamy do czynienia w wypadku umowy zawartej przez „Locum” z nabywcą, a mówiąc ściślej chodzi o to, czy zachowanie się spółdzielni w naszym wypadku jest spełnieniem świadczenia, czy też zaciągnięciem zobowiązania w rozumieniu przepisów k.c.?

Jak trafnie zwrócono uwagę, precyzyjne i wyłączne — w sensie logicznym — rozgraniczenie obu tych pojęć nie jest możliwe do przeprowadzenia (ich zakresy wzajemnie się krzyżują), gdyż w konkretnych wypadkach spełnienie świadczenia może polegać na zaciągnięciu zobowiązania.⁸ Dlatego też przyjmuje się,⁹ że w konkretnej sytuacji ze spełnieniem świadczenia będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy zachowanie się dłużnika wynika z ciążącego na nim uprzednio obowiązku prawnego. Świadczenie jest zatem zawsze zachowaniem zgodnym z treścią jakiegoś uprzednio istniejącego zobowiązania, które ciąży na dłużniku, co oznacza, że ten, kto spełnia świadczenie, postępuje zgodnie z treścią określonego stosunku prawnego, którego jest stroną (nie ma zobowiązania bez stosunku prawnego). Natomiast z zaciągnięciem zobowiązania mamy do czynienia wtedy, gdy zachowanie się okreś-

⁸ Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia np. w wypadku wykonania umowy przedwstępnej, gdzie spełnienie świadczenia będzie się sprowadzać do zaciągnięcia zobowiązania.

⁹ E. Łętowska: Umowa o świadczenie przez osobę trzecią, Warszawa 1970, s. 36.

lonej osoby (która nie jest jeszcze dłużnikiem) nie jest poprzedzone żadnym obowiązkiem prawnym, na mocy bowiem tego zaciągniętego zobowiązania stosunek prawny dopiero powstaje.

Takie ujęcie problemu wydaje się przemawiać za tym, że w interesującej nas sytuacji zachowanie się spółdzielni, polegające na przyjęciu nabywcy na członka i dokonaniu na jego rzecz przydziału mieszkania, będzie zaciągnięciem zobowiązania w rozumieniu przepisu art. 391 k.c.¹⁰ Zachowanie się spółdzielni nie wynika bowiem z istniejącego uprzednio między nabywcą a spółdzielnią stosunku prawnego. W wyniku ustanowienia prawa do lokalu spółdzielczego na rzecz nabywcy stosunek ten zostaje dopiero powołany do życia. Nie można przyjmować w tej sytuacji, żeby obowiązek spółdzielni wynikał z uprzednio zawartej umowy między „Locum” a nabywcą, gdyż umowa taka nie może nakładać obowiązku na osoby trzecią zgodnie z paremią rzymską (*alterti stipulari nemo potest*). Stanowisko to wydaje się mieć także potwierdzenie w cytowanym wyżej orzeczeniu SN, który stwierdził, że „w wyniku uzyskania członkostwa i przydziału mieszkania powstaje między członkiem a spółdzielnią budowlano-mieszkaniową określony stosunek prawny poddany przepisom ustawy o spółdzielniach.” Stosując wymienione wyżej kryterium podziału pojęć „spełnienie świadczenia” i „zaciągnięcie zobowiązania” należałoby przyjąć, że w konkretnym wypadku działanie spółdzielni będzie zaciągnięciem zobowiązania w rozumieniu art. 391 k.c.

3. W cytowanym wcześniej orzeczeniu SN wypowiedział pogląd, że umowa, jaką nabywca zawiera z BHZ „Locum”, jest umową o świadczenie określonych usług z art. 750 k.c., do której mają odpowiednie zastosowanie przepisy o umowie zlecenia. Powstaje w związku z tym pytanie: czy wyrażony tu pogląd nie jest sprzeczny ze stanowiskiem SN?

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia zależy od przyjęcia określonej koncepcji co do charakteru prawnego umowy o świadczenia przez osobę trzecią. W nauce wyłoniły się dwa stanowiska w tej kwestii. Według pierwszej z nich umowa ta stanowi jedynie określony wariant konstrukcyjny, za pomocą którego można modyfikować inne umowy — nazwane bądź nienazwane — w ten sposób, że świadczenie będzie spełniać nie dłużnik, lecz osoba trzecia.¹¹ Natomiast według drugiego stanowiska, jak do tej pory odosobnionego, umowa o świadczenie przez osobę trzecią stanowi typ umowy nazwanej: odrębny typ kontraktu w k.c.¹² Jest rzeczą oczywistą, że jeżeli przyjmiemy drugie z wymienionych stanowisk, to postawiona w tej pracy

¹⁰ Wyrażony tu pogląd, mimo że pozostaje w zgodności z przyjętym kryterium podziału pojęć „zaciągnięcie zobowiązania” i „spełnienie świadczenia”, może jednak budzić wątpliwość ze względu na to, że ustanowienie prawa do lokalu spółdzielczego składa się z dwóch odrębnych czynności prawnych o odmiennym charakterze. Uzyskanie członkostwa jest „zaciągnięciem zobowiązania” (czynnością typu obligacyjnego), natomiast przydział lokalu jest czynnością rozporządzającą. W związku z tym w świetle przyjętego przeze mnie poglądu wydawać się może, że zobowiązanie (przyrzeczenie) BHZ „Locum” obejmuje wyłącznie uzyskanie członkostwa, natomiast nie odnosi się do przydziału lokalu. Oczywiście pogląd taki byłby sprzeczny z celem umowy, jaką nabywca zawiera z BHZ „Locum”. Jednakże moim zdaniem ustanowienie prawa do lokalu spółdzielczego można w rozumieniu przepisu art. 391 k.c. zgodnie z przyjętymi założeniami, traktować jako „zaciągnięcie zobowiązania”. Można także, przyjmując inne rozwiązanie, widzieć uzyskanie członkostwa jako czynność zobowiązującą, natomiast przydział lokalu — jako spełnienie świadczenia wynikającego z uprzednio zaciągniętego zobowiązania (uzyskanie członkostwa). W takiej sytuacji zobowiązanie BHZ „Locum” dotyczyłoby zarówno zaciągnięcia zobowiązania jak i spełnienia świadczenia. W nauce przyjmuje się, że przepis art. 391 k.c. przewiduje także taką możliwość (por. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 434).

¹¹ W. Czachórski: Zobowiązania — Zarys wykładu, Warszawa 1974, s. 134.

¹² Tezę taką przekonywająco uzasadnia E. Lętowska: op. cit., s. 152.

teza będzie sprzeczna ze stanowiskiem SN. Natomiast przyjęcie pierwszego stanowiska mogłoby pozwolić na stwierdzenie, że mamy tu do czynienia z wariantem konstrukcyjnym umowy o świadczenie usług przewidzianym w art. 391 k.c., w którym usługę spełniać będzie nie dłużnik („Locum”), lecz osoba trzecia (spółdzielnia).

Bardziej przekonujący, choć odosobniony, wydaje się drugi z prezentowanych poglądów. Nie przesądzając jednak tej kwestii, warto zwrócić uwagę, że gdybyśmy nawet przyjęli pierwsze z wymienionych stanowisk, to i tak trudna do uzasadnienia byłaby teza, iż mamy tu do czynienia z wariantem umowy o świadczenie usług. Według tej koncepcji „Locum” zobowiązywałoby się do świadczenia określonej usługi (dostarczenia mieszkania), a usługę tę spełniać miałyby nie „Locum”, lecz spółdzielnia, gdyż tylko ona może „dostarczyć mieszkanie”.

Dla weryfikacji tej tezy nie bez znaczenia będzie tu przypomnieć, że wyodrębnienie umów o świadczenie usług w k.c. oparte jest na przeciwstawieniu czynności prawnych (konwencjonalnych) czynnościom faktycznym. Przedmiotem umowy o świadczenie usługi może być wyłącznie wykonanie określonej czynności faktycznej. Jeżeli więc umowa między nabywcą a BHZ „Locum” miałaby być wariantem umowy o świadczenie usług, to nie do przyjęcia jest taka konstrukcja, że „Locum” zobowiązuje się do dokonania pewnej czynności faktycznej, ale czynność tę spełniać będzie spółdzielnia przez dokonanie określonej czynności prawnej (ustanowienie prawa do lokalu spółdzielczego). Z tego względu wydaje się trudny do przyjęcia pogląd, że umowa, jaką nabywca zawiera z BHZ „Locum”, jest wariantem umowy o świadczenie usług. Oczywiście, gdybyśmy stosunek prawny między „Locum” a nabywcą wyizolowali z całego układu stosunków prawnych powstałych w sytuacji nabycia prawa do lokalu za pośrednictwem „Locum”, to stanowisko SN w takim zakresie należałoby uznać za trafne. Jednakże rozpatrywanie umowy zawieranej przez „Locum” z nabywcą w oderwaniu od całego układu stosunków prawnych istniejącego w interesującej nas sytuacji nie oddaje w pełni ani treści, ani funkcji tej umowy.

Wydaje się zatem, że niezależnie od przyjętej koncepcji co do charakteru prawnego umowy o świadczenie przez osobę trzecią będziemy tu mieli do czynienia ze schematem umowy przewidzianym w art. 391 k.c.

4. Moim zdaniem, przyjęcie konstrukcji umowy z art. 391 k.c. pozwala także na wyjaśnienie najbardziej doniosłego z praktycznego punktu widzenia zagadnienia wzajemnej odpowiedzialności cywilnoprawnej nabywcy prawa do lokalu, BHZ „Locum” i spółdzielni. W szczególności w świetle przyjętej w pracy koncepcji może budzić wątpliwości odpowiedź na dwa podstawowe pytania praktyczne:

- 1) jak będzie się przedstawiała odpowiedzialność BHZ „Locum” względem nabywcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swojego zobowiązania? i
- 2) czy nabywca będzie mógł w takich sytuacjach żądać odszkodowania w dewizach, czy też wyłącznie w walucie polskiej?

Wydaje się, że udzielenie odpowiedzi na tak postawione pytania wymaga dla jasności problemu wyodrębnienia różnych możliwych do powstania sytuacji.

Pierwsza z nich dotyczy możliwości odstąpienia nabywcy od umowy w razie niewykonania przez „Locum” swojego zobowiązania. Z uprzednio dokonanej analizy stosunku prawnego łączącego „Locum” z nabywcą prawa do lokalu wynika niewątpliwie, że jego źródłem jest umowa wzajemna, albowiem świadczenie „Locum” („dostarczenie mieszkania”) jest odpowiednikiem świadczenia nabywcy (zapłata na rzecz „Locum” odpowiedniej kwoty dewiz). Stąd też gdyby „Locum” w wyznaczonym i zagwarantowanym przez siebie terminie nie doprowadziło do ustanowienia na rzecz nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego, to niewątpliwie zgodnie z treścią

art. 491 k.c. nabywca będzie mógł, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu i jego bezskutecznym upływie, od umowy odstąpić. Nie może także budzić wątpliwości, że będzie on mógł na podstawie art. 494 k.c. żądać także od „Locum” zwrotu wszystkiego, co świadczył z tytułu zawartej umowy. Wydaje się więc, że nabywca będzie mógł żądać zwrotu wartości dewizowych, które świadczył, a nie równowartości świadczonych przez siebie dewiz w złotych. Wynika to z faktu, że jeżeli ustawodawca wydaje ogólne zezwolenie¹³ dewizowe na obrót wartościami dewizowymi w oznaczonym zakresie (w tym wypadku w zakresie nabywania mieszkań za dewizy za pośrednictwem BHZ „Locum”), to takie zezwolenie nie może mieć charakteru wyłącznie jednostronnego. Zezwolenie takie dotyczy obrotu prawnego, a więc nie tylko dopuszcza wpłatę przez nabywcę na rzecz „Locum” dewiz, lecz także należy przyjąć, że konsekwencją takiego zezwolenia jest dopuszczalność zwrotu dewiz przez „Locum” na rzecz nabywcy w razie odstąpienia od umowy. Ponadto z przepisów dotyczących umów wzajemnych (art. 494 i 496 k.c.) wynika *expressis verbis*, że w razie odstąpienia od umowy wzajemnej strona odstępująca musi zwrócić swojemu kontrahentowi wszystko to, co otrzymała na mocy takiej umowy, a nie równowartość tego, co otrzymała. Skoro ustawodawca w pewnych sytuacjach odstępuje od reguły z art. 358 k.c. i zezwala w oznaczonym zakresie na zaciąganie zobowiązań (na obrót) w zagranicznych środkach płatniczych, oznacza to także, że w razie rozwiązania przez strony takiej umowy (bądź odstąpienia od niej) zezwala on również na zwrot świadczony w takich środkach płatniczych, w jakich one nastąpiły. W przeciwnym razie gdyby np. kupujący za dewizy w przedsiębiorstwie „Pewex” chciał zrealizować swoje uprawnienia z tytułu rękojmi za wady rzeczy i odstąpić od umowy, to „Pewex” mógłby wypłacić mu wyłącznie równowartość ceny sprzedaży w złotych. Jeszcze jaskrawiej niedorzeczność takiego rozwiązania widać na przykładzie umowy rachunku bankowego, co do której istnieje także ogólne zezwolenie dewizowe, dopuszczające zaciąganie tego rodzaju zobowiązań w walucie obcej. Gdyby zezwolenie takie działało wyłącznie jednostronnie, to kontrahent takiej umowy mógłby wpłacić dewizy na rzecz banku PKO, a przy wypłacie uzyskać ich równowartość wyłącznie w złotych.

Tak więc przedstawione wyżej względy przemawiają za przyjęciem poglądu, że w sytuacji odstąpienia od umowy nabywca będzie mógł wystąpić w stosunku do „Locum” z roszczeniem o zwrot sumy dewiz, które wpłacił na rachunek BHZ „Locum”.

Opisywana wyżej sytuacja odnosi się do takiego układu stosunków, w którym niewykonanie przez „Locum” swojego zobowiązania (umowy wzajemnej) nie wyrządza szkody w majątku potencjalnego nabywcy prawa do lokalu i powoduje jedynie skutek w postaci odstąpienia od umowy. Inaczej natomiast będzie się przedstawiała sytuacja, gdy na skutek niewykonania zobowiązania przez „Locum” w majątku jego kontrahenta powstanie szkoda. Zgodnie z przepisami dotyczącymi umów wzajemnych (art. 494 k.c.), w sytuacji takiej nabywca będzie mógł nie tylko odstąpić od umowy, żądając zwrotu świadczonych przez siebie dewiz, ale jeszcze dodatkowo będzie mógł żądać odszkodowania za szkodę, jaka powstała w jego majątku przez to, że nie doszło do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu.

¹³ Bliżej na temat ogólnych zezwoleń dewizowych i ich skutków cywilnoprawnych — por. E. Fojcik-Mastalska: Zezwolenie dewizowe w polskim prawie dewizowym, Wrocław 1975, s. 128 i nast.

O ile w wypadkach odstąpienie od umowy — w świetle tego, co powiedziano wyżej — uzasadnione jest żądanie zwrotu dewiz wpłaconych przez nabywcę na rzecz „Locum”, o tyle nie może budzić wątpliwości, że z apłata odszkodowania za szkodę, jaka powstała na skutek niewykonania przez „Locum” swojego zobowiązania, może być zrealizowana tylko w walucie polskiej. Nie ma bowiem żadnych podstaw prawnych do tego, by szkodę tę szacować w dewizach. Zezwolenie dewizowe dotyczy wyłącznie obrotu wartościami dewizowymi i **tylko** w takim zakresie uchyla zakaz z art. 358 k.c. Zakaz ten obowiązuje natomiast w całej rozciągłości w zakresie obowiązku naprawienia szkody powstałej wskutek niewykonania zobowiązania, nawet jeżeli zobowiązanie takie oznaczone jest w walucie obcej. Tak więc w razie niewykonania przez „Locum” zobowiązania względem swojego kontrahenta mógłby on wystąpić przeciwko BHZ „Locum” z dwoma różnymi roszczeniami:

- 1) z roszczeniem o zwrot sumy wartości dewizowych z tytułu odstąpienia od umowy (oczywiście przesłanką powstania tego roszczenia jest wcześniejsze odstąpienie przez nabywcę od umowy);
- 2) z roszczeniem o odszkodowanie za szkodę powstałą w majątku nabywcy w następstwie tego, że nie zrealizował się skutek zagwarantowany przez „Locum”.

Oba te roszczenia ze względu na brak szczegółowego unormowania podlegać będą ogólnemu dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia, przy czym termin przedawnienia roszczenia o zwrot wpłaconych przez nabywcę dewiz będzie biegł od momentu złożenia przez niego oświadczenia swojemu kontrahentowi o odstąpieniu od umowy, gdyż dopiero z tym momentem roszczenie to staje się wymagalne.

5. Na tle przedstawionej w pracy konstrukcji umowy, jaką „Locum” zawiera z nabywcą, powstaje jeszcze pytanie, czy w tych dwóch opisanych wyżej sytuacjach konieczny będzie udział spółdzielni w ewentualnym procesie sądowym w charakterze strony pozwanej?

Wydaje się, że w świetle dokonanych wcześniej ustaleń udział spółdzielni w ewentualnym procesie sądowym w charakterze strony pozwanej nie będzie potrzebny. Na skutek bowiem niewykonania przez „Locum” swojego zobowiązania pomiędzy spółdzielnią a nabywcą nie doszło w ogóle do powstania stosunku prawnego. Ponieważ więc spółdzielnię nie będzie łączył z nabywcą żaden stosunek prawny, przeto nie będzie ona miała biernej legitymacji materialnoprawnej do występowania w takim procesie w charakterze strony pozwanej. Nie jest natomiast wyłączony udział spółdzielni w procesie sądowym w opisanych wyżej sytuacjach w charakterze interwenienta ubocznego. W razie bowiem negatywnego wyniku procesu dla BHZ „Locum” mogłoby dojść do następnego procesu między spółdzielnią a „Locum”, wynikłego ze stosunku prawnego łączącego te dwa podmioty. Spółdzielnia będzie więc miała interes prawny w rozumieniu art. 76 k.p.c. do występowania w takim sporze pomiędzy nabywcą a „Locum” w charakterze interwenienta ubocznego.

Jeszcze inaczej będzie się przedstawiała sytuacja wtedy, gdy „Locum” doprowadzi do ustanowienia na rzecz nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu („Locum” wykona swoje zobowiązania), lecz wykonanie to będzie nienależyte w rozumieniu przepisów k.c., np. jeżeli mieszkanie będzie miało wady fizyczne, nie będzie miało zagwarantowanego przez „Locum” standardu w zakresie wyposażenia itp.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wykracza w zasadzie poza ramy niniejszego opracowania, gdyż wiąże się ze złożoną problematyką odpowiedzialności za wady

fizyczne mieszkania spółdzielczego.¹⁴ Należy tu jednak zauważyć, że po ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu nabywca tego prawa będzie pozostawał w dwóch odrębnych stosunkach prawnych: jednym, łączącym go ze spółdzielnią, która dokonała na jego rzecz przydziału lokalu nienależytej jakości, i drugim, łączącym nabywcę z BHZ „Locum”. Zródłem obu stosunków, o czym była wyżej mowa, są umowy. W sytuacji więc, gdy nabywca uzyskuje lokal nienależytej jakości, oznacza to, że zarówno BHZ „Locum” nie wykonało w sposób należyty swojej umowy (gwarantowało ono, że lokal ma być odpowiedniej jakości i standardu), jak i spółdzielnia w nienależyty sposób wykonała swoją umowę (umowa o członkostwo), albowiem zaofiarowała lokal o jakości gorszej niż przewidziana w odpowiednich normach technicznych i umowie. Zarówno więc „Locum” jak i spółdzielnia będą odpowiadać względem nabywcy za szkodę wyrządzoną mu nienależytym wykonaniem swych zobowiązań, *in solidum*.¹⁵

Oba te podmioty będą więc biernie legitymowane do występowania w procesie w opisaney wyżej sytuacji w charakterze strony pozwanej (współuczestnictwo materialne). Zgodnie z dokonanymi wyżej ustaleniami obowiązek naprawienia szkody może być określony wyłącznie w złotychkach.

¹⁴ Por. L. Myczkowski: Odpowiedzialność spółdzielni za wady mieszkania, „Gazeta Prawnicza” nr 15/76, s. 6.

¹⁵ Należy tu zauważyć, że odpowiedzialność *in solidum* „Locum” i spółdzielni odnosić się będzie wyłącznie do obowiązku naprawienia szkody powstałej w majątku nabywcy na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahentów. Oprócz roszczeń odszkodowawczych nabywcy będą dodatkowo przysługiwać roszczenia z tytułu wad lokalu w stosunku do spółdzielni, która dokonała przydziału wadliwego lokalu.

JAN TUREK

WYKORZYSTANIE PRZEZ SĄDY REJONOWE OPINII BIEGŁYCH I POWSTAJĄCE NA TYM TLE UCHYBIENIA PROCESOWE W POSTĘPOWANIU CYWILNYM (wybrane zagadnienia)

Artykuł omawia specyfikę oceny przez sądy rejonowe mocy dowodowej opinii biegłych w procesie cywilnym, sposoby wykorzystania treści opinii biegłych oraz zachodzące w tej części postępowania uchybienia procesowe tych sądów.

Opinia biegłych, podobnie jak wszystkie inne środki dowodowe w procesie cywilnym, podlega — zgodnie z treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c. — swobodnej ocenie sądów, z tym jednak zastrzeżeniem, że ocena tego dowodu nie może wykroczać poza przedmiot objęty opinią biegłych, tj. poza ocenę okoliczności wymagających wiadomości specjalnych.¹ Opinia biegłych bowiem nie ma żadnego ustawowego domniemania prawdziwości, którym sądy byłyby związane. Opinia taka, jak to przykładowo wskazał Sąd Najwyższy w sprawie o niedobór materiałowy — podob-

¹ Nie publikowany wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.IX.1973 r. II PR 226/73.