

Sygn. akt I ACa 992/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Monika Koba SO del. Krzysztof Gajewski
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z dnia 22 sierpnia 2014 r. sygn. akt I C 209/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

I ACa 992 /14

UZASADNIENIE

Powód K. B. domagał się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwoty 135 615 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że w związku z wygaśnięciem spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w B., na podstawie art. 11 ust.2(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych domagał się od spółdzielni zwrotu wartości rynkowej tego lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że nie jest uprawnione żądanie powoda wypłaty wkładu według obecnej wartości rynkowej lokalu. Zdaniem pozwanej powinna to być wartość wkładu mieszkaniowego z daty wygaśnięcia prawa, przy przyjęciu, że opróżnienie lokalu stanowiło warunek prawny zawieszający, którego spełnienie spowodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego w kwocie nie wyższej od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.

W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2013 roku powód ograniczył pozew do kwoty 95 997 zł powiększonej o podatek VAT.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Elblągu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 95 987 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 31 950,02 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanej wyrokiem z dnia 26 marca 2014 roku Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Elblągu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd II instancji zważył między innymi, że skoro spełnienie warunku zawieszającego powodującego powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego nastąpiło już po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 roku, to wysokość świadczenia powinna być ustalana na podstawie przepisów obowiązujących w dacie spełnienia warunku, czyli obowiązujących w dacie powstania stosunku prawnego między powodem a pozwaną z którego powód wywodzi roszczenie dochodzone w pozwie. Na powstanie tego roszczenia nie miała wpływu ocena zachowania powoda w kontekście dyspozycji przepisu art. 7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazującego opróżnienie lokalu osobom, którym przysługiwało spółdzielcze prawo lokalu, w ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tego prawa. Powód nie należał do tej kategorii osób ponieważ nigdy nie przysługiwało mu spółdzielcze prawo do lokalu zajmowanego przez T. K. a poza tym przepis art. 7 ust.1 cytowanej ustawy nie przewiduje sankcji w postaci pozbawienia osób uprawnionych roszczenia o zapłatę wartości rynkowej lokalu z tej przyczyny, że osoby te opróżniły lokal po upływie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do lokalu. W rezultacie istotą sprawy pozostaje nie tylko ustalenie wartości rynkowej lokalu, lecz także ustalenie, jakie kwoty podlegają odliczeniu od wartości rynkowej lokalu na podstawie art. 11 ust.2(2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także ocena zgłoszonego zarzutu potrącenia.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji powinien rozważyć obowiązek wynikający z art. 11 ust. 2(2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, korzystając w razie potrzeby z opinii biegłego oraz ocenić zarzut potrącenia zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Elblągu umorzył postępowanie co do żądania zasądzenia kwoty 39 628,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 95 234,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił w toku postępowania, że w dniu 26 marca 2002 roku zmarł T. K., któremu przysługiwało spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w B. wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.. Spadek po nim nabyli B. K. i K. B. po 1/2 części, którzy w dniu 6 lutego 2003 roku przed Sądem Rejonowym w Braniewie zawarli ugodę na mocy której wchodzący w skład spadku wkład mieszkaniowy o wartości 27 234 zł związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. przyznany został na rzecz K. B.. W związku z wygaśnięciem spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu K. B. zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. o przyjęcie go w poczet członków i zawarcie z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Uchwałą z dnia 29 maja 2007 roku pozwana odmówiła tym żądaniom a Sąd Okręgowy w Elblągu wyrokiem z dnia 7 marca 2008 roku wydanym w sprawie I C 203/07 oddalił powództwo K. B. o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie z nim umowy o

ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia 8 października 2008 roku Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację K. B. od tego wyroku.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że wyrokiem z dnia 29 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Braniewie utrzymał w mocy wyrok zaoczny nakazujący K. B., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w B.. Apelacja K. B. od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Elblągu w dniu 24 czerwca 2009 roku. W dniu 11 czerwca 2012 roku K. B. opuścił lokal nr (...) położony przy ul. (...) w B. i wydał go pozwanej Spółdzielni. Na potrzeby przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zleciła rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyceny przedmiotowego lokalu za co zapłaciła 450 zł. Rzeczoznawca określił wartość prawa do lokalu na 95 987 zł. Ogłoszony przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu nie doszedł do skutku z uwagi na brak oferentów. Wartość nominalna kwoty umorzenia kredytu zaciągniętego przez pozwaną Spółdzielnię na budowę budynku przy ul. (...) w B., w części przypadającej na lokal nr (...) wyniosła 302,60 zł.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2013 roku doręczonym pełnomocnikowi procesowemu K. B. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności o wartości 35 384,92 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez K. B. z lokalu numer (...) bez tytułu prawnego w okresie od 1 kwietnia 2002 roku do 10 czerwca 2012 roku i naliczonych od tej należności odsetek ustawowych w kwocie 9520,78 zł, z jego wierzytelnością o wypłatę przez Spółdzielnię wartości rynkowej lokalu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego, lokatorskiego prawa do tego lokalu. W piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2013 roku doręczonym pełnomocnikowi procesowemu powoda pozwana doprecyzowała wcześniejsze oświadczenie o potrąceniu. Oświadczenia o potrąceniu nie zostały złożone wobec powoda, który nie udzielił swojemu pełnomocnikowi pełnomocnictwa do przyjęcia oświadczeń o potrąceniu.

Oceniając żądanie pozwu Sąd Okręgowy zważył, że w związku z wygaśnięciem spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w B. powodowi przysługiwał ekwiwalent pieniężny, którego wysokość powinna zostać ustalona na podstawie przepisów obowiązujących w dacie powstania stosunku prawnego między stronami tj. w dacie spełnienia się warunku prawnego zawieszającego polegającego na opróżnieniu lokalu przez powoda. Skoro warunek ten został spełniony w dniu 11 czerwca 2012 roku, to całkowicie chybiony był zarzut pozwanej co do przedawnienia roszczenia powoda, który pozew wniósł już w dniu 24 września 2012 roku.

Sąd I instancji zważył ponadto, że w dacie 11 czerwca 2012 roku obowiązywał art. 11 ust.2(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, któremu treść nadana została z dniem 31 lipca 2007 r. przez art. 1 pkt 11 lit. c ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007 r. Nr 125,poz. 873). Przepis ten przewiduje, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. W świetle tej regulacji powodowi przysługiwało od pozwanej świadczenie odpowiadające wartości rynkowej tego lokalu, którą strony zgodnie określiły na kwotę 95 987 zł.

Sąd Okręgowy zważył również, że z wartości rynkowej lokalu zgodnie z art. 11 ust,2(2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało potrącić kwoty 302,60 zł (przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni z tytułu umorzenia kredytu) oraz kwotę 450 zł stanowiącą koszt wyceny wartości rynkowej lokalu. Do wypłaty powodowi pozostała zatem kwota 95 234,40 zł.

Oceniając zarzut potrącenia Sąd I instancji zważył, że o ile na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2014 roku członkowie zarządu pozwanej udzielili swojemu pełnomocnikowi procesowemu także pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o potrąceniu, to nie można było przyjąć, iż pełnomocnik procesowy powoda był umocowany przez niego do przyjęcia takiego oświadczenia, czemu zresztą wyraźnie zaprzeczył. Pozwana nie wykazała również, aby oświadczenie o potrąceniu złożyła bezpośrednio powodowi, tak aby mógł zapoznać się z jego treścią, co stało się konieczne zważywszy

na zaprzeczenie tej okoliczności przez stronę powodową. Brak było zatem podstaw do uznania, że doszło do umorzenia wierzytelności powoda do wysokości zgłoszonej do potrącenia wierzytelności pozwanej.

Powód cofnął pozew co do żądania zasądzenia kwoty 39 628,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty a Sąd Okręgowy uznając, że czynność ta nie była sprzeczna z prawem ani z zasadami współżycia społecznego i nie zmierzała do obejścia prawa umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia w części uwzględniającej powództwo Sąd I instancji przytoczył przepis art. 11 ust.2(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 481 § 1 i 2 k.c.

W apelacji pozwana zarzuciła brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujący poczynieniem błędnych ustaleń faktycznych polegających na nietrafnym przyjęciu, że powód jest uprawniony do wypłaty wkładu mieszkaniowego według wartości rynkowej spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu ; naruszenie prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w postaci zgromadzonych w sprawie dokumentów dotyczących postępowania o przyjęcie powoda w poczet członków pozwanej spółdzielni ; naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i bezzasadne zastosowanie przepisów art. 11 ust. 2 i art. 7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz naruszenie prawa materialnego to jest art. 117 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie pozwanego nie uległo przedawnieniu. Wskazując na przytoczone podstawy apelacji pozwana wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji pozwana powołała się także na zarzut potrącenia i załączyła do apelacji oświadczenie o potrąceniu z dnia 6 października 2014 roku wraz z dowodem nadania tego oświadczenia listem poleconym adresowanym do powoda.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanej nie jest zasadna. Chybiony jest zarzut braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujący dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, że powód jest osobą uprawnioną do wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu. Zagadnienie to wyjaśnił Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2014 roku podzielając pogląd Sądu I instancji o stosowaniu w rozstrzyganym przypadku przepisu art. 11 ust.2(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wskazując, że źródłem tego uprawnienia było dziedziczenie wkładu mieszkaniowego przez powoda po zmarłym członku spółdzielni. Aktualne pozostają także rozważania dotyczące spełnienia warunku zawieszającego w postaci opróżnienia lokalu mieszkalnego przez powoda dopiero w dniu 11 czerwca 2012 roku i ustalenia wysokości świadczenia należnego powodowi na podstawie przepisów obowiązujących w dacie spełnienia tego warunku.

Zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w postaci dokumentów postępowania sądowego w sprawie o przyjęcie powoda w poczet członków pozwanej spółdzielni stanowi w istocie powtórzenie zarzutu zawartego w apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 lutego 2013 roku, do którego ustosunkował się Sąd II instancji w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2014 roku. Nie ma zatem potrzeby powtarzania argumentów przytoczonych już w uzasadnieniu cytowanego orzeczenia dla oceny tego zarzutu. Podobne uwagi dotyczą zgłoszonego w poprzedniej apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisów art.11 ust. 2 i art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powtórzyć zatem należy, że przepis art. 7 ust. 1 ani pozostałe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują sankcji w postaci pozbawienia osób uprawnionych roszczenia o zapłatę wartości rynkowej lokalu z tej przyczyny, że osoby te opróżniły lokal po upływie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa do lokalu, które w rozstrzyganym przypadku należało do poprzednika prawnego powoda. Ponadto podstawą prawną uwzględnienia powództwa był przepis art. 11 ust.2(1) a nie przepis art. 11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 117 § 1 k.c. i w konsekwencji nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia. Skoro roszczenie o zapłatę wartości rynkowej

lokalu powstało dopiero po opróżnieniu lokalu przez powoda 11 czerwca 2012 roku a powództwo zostało wytoczone 24 września 2012 roku zarzut przedawnienia roszczenia był nieuzasadniony.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił też zarzutu potrącenia zgłoszonego ponownie w postępowaniu odwoławczym. Zgodnie z treścią przepisu art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Jest także oczywiste, że składając takie oświadczenie należy wskazać i udowodnić istnienie wierzytelności przedstawionej do potrącenia oraz wskazać wierzytelność przysługującą adresatowi oświadczenia a obie wierzytelności powinny istnieć w dacie składania tego oświadczenia (por. m.in. pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w wyroku z dnia 3 października 2007 roku, w sprawie III CSK 106/07, LEX, nr 453149). W załączonym do apelacji oświadczeniu adresowanym do powoda powód właściwie oznaczył wierzytelność przedstawioną do potrącenia, wynikającą z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 25 czerwca 2014 roku, w sprawie I Ca 140/14 oraz wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 26 lutego 2014 roku, w sprawie I C 165/12. Błędnie jednak wskazał wierzytelność powoda jako dotyczącą równowartości wkładu mieszkaniowego w kwocie 27 234 zł ponieważ tego rodzaju wierzytelność powodowi nie przysługuje a zatem jest wierzytelnością nieistniejącą. Powodowi przysługuje natomiast wierzytelność o zapłatę wartości rynkowej lokalu w którym zamieszkiwał jego poprzednik prawny, członek pozwanej Spółdzielni (...).

Nie można też podzielić poglądu pozwanej przedstawionego w uzasadnieniu apelacji według którego wymagalność roszczenia o zapłatę wartości lokalu mieszkalnego zależy od daty wyznaczonego przetargu. Wprawdzie przepis art. 11 ust.2(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu, jednakże tego rodzaju uregulowanie nie oznacza, że kwotę tą należy określić dopiero po przeprowadzonym przetargu. Nie jest bowiem wykluczone ustalenie przez strony takiej kwoty na podstawie opinii rzeczoznawcy, jako przewidywanej ceny wywoławczej stanowiącej rzeczywistą wartość tego lokalu z uwzględnieniem stopnia jego faktycznego zużycia, lub oznaczenia jej przez osobę uprawnioną w wysokości jeszcze niższej. Przyjęcie odmiennego poglądu uzależniającego wymagalność roszczenia od przeprowadzonego przetargu oznaczałoby brak możliwości zaspokojenia osoby uprawnionej tylko dlatego, że, tak jak w rozważanym przypadku przetarg nie odbył się z powodu braku osób zainteresowanych zakupem tego lokalu. Nie była zatem dowolna ocena Sądu I instancji, że pozwana Spółdzielnia, w dacie orzekania nie otrzymałaby od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu kwoty wyższej niż wartość tego lokalu ustalona przez rzeczoznawcę na zlecenie pozwanej, skoro, mimo tak oznaczonej ceny wywoławczej w ramach ogłoszonego przetargu nie stawiała się osoba zainteresowana zakupem oferowanego lokalu.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację a o kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie § 6 pkt 5 i § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz.1348 ze zm.).