

Sygn. akt V ACa 52/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Alicja Fronczyk

Sędziowie: SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

SO (del.) Joanna Piwowarun - Kołakowska

Protokolant: sekr. Sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. Z., B. K. i A. D.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 września 2018 r., sygn. akt IV C 679/15

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie pierwszym oddala powództwo o zapłatę kwoty 15.062,16 zł (piętnaście tysięcy sześćdziesiąt dwa złote szesnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty;

b. w punkcie drugim i trzecim oddala powództwo o zapłatę kwoty 14.709,05 zł (czternaście tysięcy siedemset dziewięć złotych pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty;

c. w punkcie czwartym, piątym i szóstym oddala powództwo o zapłatę kwoty 22.031,29 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzydzieści jeden złotych dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty oraz oddala powództwo o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 16.112,13 zł (szesnaście tysięcy sto dwanaście złotych trzynaście groszy) za okres od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia 17 listopada 2014 r.;

d. w punkcie siódmym w ten sposób, że zasądza od W. Z. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1.368 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

e. w punkcie ósmym w ten sposób, że zasądza od B. K. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 974,92 zł (dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

f. w punkcie dziewiątym w ten sposób, że zasądza od A. D. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 538,44 zł (pięćset trzydzieści osiem złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

g. w punkcie dziesiątym kwotę 3.944 zł (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści cztery złote) zastępuje kwotą 1.266,04 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt sześć złotych cztery grosze);

II. oddała apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Joanna Piwowarun – Kołakowska Alicja Fronczyk Aleksandra Kempczyńska

Sygn. akt V ACa 52/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 stycznia 2015 r. powodowie W. Z., B. K. i A. D. wnieśli o nakazanie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zapłaty na rzecz powodów solidarnie kwoty 156.693,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 18 lutego 2015 r. powodowie wobec częściowego spełnienia świadczenia przez pozwaną w dniu 10 lutego 2015 r. w wysokości 122.463,60 zł, cofnęli powództwo bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie należności głównej tj. 156.694 zł oraz w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 34.230,40 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą dochodzonego roszczenia a kwotą spełnionego świadczenia przez stronę pozwaną i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów po 15.355,48 zł, łącznie 46.066,45 zł tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 122.463 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 9 kwietnia 2015 r. w sprawie IV Nc 7/15 referendarz sądowy uwzględnił powództwo po zmianach i zasądził na rzecz powodów kwoty po 15.355,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także koszty procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana Spółdzielnia zaskarżyła w całości nakaz zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od każdego z powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 30 czerwca 2015 r. powodowie rozszerzyli powództwo wnosząc obok żądania, wskazanego w piśmie z dnia 18 lutego 2015 r., tj. zapłaty kwoty po 15.355,48 zł tytułem odsetek skapitalizowanych liczonych od kwoty 122.463 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty żądanie o nakazanie pozwanej zapłaty na rzecz każdego z powodów po 38.143,42 zł tytułem brakującej części wartości wkładu mieszkaniowego i nakazanie pozwanej zapłaty odsetek od ww. kwoty liczonych od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty wraz kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 3 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki W. Z. kwotę 15.355,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki B. K. kwotę 15.355,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty;
3. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda A. D. kwotę 15.355,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty;
4. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki W. Z. kwotę 38.143,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;

5. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki B. K. kwotę 38.143,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;
6. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda A. D. kwotę 38.143,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;
7. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki W. Z. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
8. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki B. K. kwotę 5.008 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie;
9. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda A. D. kwotę 6.276 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie;
10. nakazał pobrać od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 3.944 zł tytułem brakującej części opłaty sądowej.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2007 r. spadek po zmarłej M. D. nabyły jej dzieci – W. Z., B. K., A. D., po 1/3 części każde z nich, z dobrodziejstwem inwentarza.

W skład majątku spadkowego po zmarłej wchodził wkład mieszkaniowy, związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

W dniu 23 stycznia 2012 r. pozwana Spółdzielnia zawarła z W. Z. jako najemcą, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W.. W § 5 tej umowy strony oświadczyły, że z tytułu posiadania lokalu nr (...) przy ul. (...) przysługują Spółdzielni następujące wierzytelności, które najemca przejmuje jako podlegające rozliczeniu przy podpisaniu umowy: 9.711,22 oraz 1.292 zł tytułem kosztów procesu w sprawie sygn. I Cupr 144/11 i 3.102,91 zł jako zaległość bieżąca. Jednocześnie strony zgodnie oświadczyły, że wartość wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w oparciu o wykonany operat szacunkowy wynosi 170.800 zł (§ 5 ust. 2). Strony ustaliły, że zadłużenie obliczone zgodnie z pkt 1 w kwocie łącznej 14.106,13 zł zostanie potrącone z należnego najemcy wkładu mieszkaniowego, a pozostała do wypłacenia część wkładu mieszkaniowego zostanie wypłacona wszystkim spadkobiercom zgodnie z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 1 sierpnia 2007 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. powódka W. Z. przekazała pozwanej lokal nr (...) przy ul. (...).

W piśmie z dnia 13 listopada 2014 r. powodowie wystąpili do pozwanej Spółdzielni z wezwaniem do wypłaty równowartości spółdzielczego wkładu mieszkaniowego liczonego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu w wysokości 170.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 grudnia 2006 r., tj. od dnia otwarcia spadku, w terminie 3 dni licząc od dnia otrzymania wezwania.

Po opróżnieniu przez powódkę lokalu Spółdzielnia w terminie ustawowym wielokrotnie ogłaszała przetarg na jego sprzedaż celem uzyskania środków na wypłacenie powodom należnego im wkładu.

W dniu 5 grudnia 2014 r. w wyniku licytacji prawo do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu uzyskała A. K., która ostateczną kwotę zadeklarowała w wysokości 251.000 zł i za taką kwotę lokal ten w dniu 15 stycznia 2015 r. został sprzedany.

W dniu 10 lutego 2015 r. strona pozwana uznając roszczenie w wysokości 122.463,60 zł przekazała następujące kwoty: po 40.821,20 zł na rzecz A. D. i B. K., na rzecz W. Z. 40.821,20 zł a po potrąceniu -18.522,50 zł.

Sąd oparł powyższe ustalenia na złożonych do akt dowodach z dokumentów, gdyż ich treść i autentyczność nie była kwestionowana przez strony.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że bezsporne w sprawie jest to, że na skutek postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku powodowie odziedziczyli majątek po M. D., w skład którego wchodzi wkład mieszkaniowy, przysługujący im na skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., że doszło częściowo do wypłaty tego wkładu po sprzedaży przez Spółdzielnię lokalu. Sporna zatem była wysokość dochodzonego roszczenia.

Spółdzielcze lokatorskie prawo, unormowane w art. 9 – 16 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanawia się tylko do lokalu mieszkalnego. Prawo to zostało ukształtowane jako bezterminowe prawo obligacyjne na rzeczy cudzej, niezbywalne i niedziedziczne (art. 9 ust. 3 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale, co wiąże się z zasadą związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkostwem w spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą śmierci członka (art. 25 ustawy Prawo spółdzielcze), na wypadek wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni i wystąpienia (art. 22, 24, 32, 42 § 6 por. też art. 5 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze).

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego 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 (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.). Warunkiem wypłaty, o której mowa, jest opróżnienie lokalu (art. 11 ust. 2⁴). Gdy spełnienie warunku z art. 11 ust. 2 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu (opróżnienie lokalu) nastąpiło już po nowelizacji u.s.m., dokonanej w 2007 r., to przed tą nowelizacją nie doszło do powstania uprawnienia o zwrot wkładu mieszkaniowego. Powstał on dopiero później, gdyż w obecnym stanie prawnym, według art. 11 ust. 2⁴ u.s.m., warunkiem wypłaty, o której mowa w art. 11 ust. 2¹ u.s.m. jest również, tak jak poprzednio, opróżnienie lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2016 r. I ACa 990/15 LEX nr 2057729).

Dopiero w wyniku wydania lokalu spółdzielni jej były członek nabywał uprawnienie do uzyskania świadczenia, uregulowanego w powołanym przepisie, które stawało się jednocześnie wymagalne (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie o sygn. I ACa 1428/13, Lex nr 1459091). Opróżnienie lokalu stanowi warunek prawny zawieszający *conditio sine qua non*, a więc konieczny i niezbędny, którego dopiero spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego. Bez zaistnienia powyższego warunku roszczenie powodów o wypłatę nie mogło być skutecznie dochodzone.

Odnosząc się do pojęcia wartości rynkowej Sąd wskazał, że jest to pojęcie tożsame z wartością rynkową w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (co jednoznacznie wyjaśnia obecnie art. 2 ust. 4 u.s.m.), której art. 150 ust. 1 pkt 1 przewiduje, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się m.in. określenia wartości rynkowej, a art. 150 ust. 2 u.g.n. stwierdza, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz., wyd. IV - Ewa Bończak – Kucharczyk).

W świetle art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości „stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

W niniejszej sprawie lokal nr (...) przy ul. (...) w W. został przekazany pozwanej Spółdzielni przez powódkę W. Z. w dniu 29 lutego 2012 r. W terminie ustawowym od przekazania lokalu pozwana ogłosiła przetarg, który jednak nie skutkował wylicytowaniem lokalu. Dlatego Spółdzielnia zmuszona była przeprowadzić następne przetargi. Ostatecznie w dniu 5

grudnia 2014 r. A. K. przystąpiła do przetargu i wylicytowała lokal za kwotę 251.000 zł. Następnie pozwana wyliczyła wkład na datę śmierci M. D. na podstawie wartości rynkowej lokalu w oparciu o operat szacunkowy z 2009 roku na kwotę 170.800 zł.

Zdaniem Sądu, sposób wyliczenia wkładu przez Spółdzielnię jest nieprawidłowy. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, dopiero opróżnienie lokalu powoduje powstanie praw do zwrotu wkładu mieszkaniowego a nie sam fakt wygaśnięcia prawa do lokalu. Pozwana zawarła z W. Z. umowę najmu, a następnie dopiero w wyniku zalegania przez powódkę za najem, wyceniła nieruchomość, co zostało dokonane na użytek sprawy o zapłatę zaległości czynszowych, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie (sygn. I Cupr 144/11).

Wykonany na zlecenie pozwanej operat szacunkowy sporządzony w lutym 2009 r., nie jest miarodajnym dokumentem, pozwalającym na określenie wartości rynkowej lokalu w dniu jego opróżnienia. Z orzecznictwa wynika, że wartość rynkową lokalu należy ustalać na datę opróżnienia lokalu. Skoro pozwana nie dokonała operatu szacunkowego celem ustalenia wartości rynkowej na datę opróżnienia lokalu, tj. 29 lutego 2012 r., a dopiero w 2015 roku dokonała sprzedaży lokalu za kwotę 251.000, to należy uznać, że miarodajna do ustalenia wysokości przysługującego powodowi roszczenia jest ta cena uzyskana przez Spółdzielnię ze sprzedaży lokalu. Dlatego Sąd uznał biorąc pod uwagę kwoty dotychczas wypłacone, że żądanie powodów w zakresie zapłaty kwoty po 38.143,42 zł, tj. łącznie 114.430,26 zł tytułem brakującej części wkładu mieszkaniowego jest w pełni uzasadnione. Uzasadniona była również zapłata od tej kwoty odsetek ustawowych od dnia opróżnienia lokalu, tj. 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, gdyż pozwana przebywała od tego czasu w zwłoce.

Ostateczna cena sprzedaży nieruchomości, tj. 251.000 zł jest kwotą wyższą od pierwotnie oszacowanej o ponad 80.000 zł. Spółdzielnia ma obowiązek rozliczenia się ze spadkobiercami, bez uzyskania z tego tytułu dochodu. W przeciwnym razie spółdzielnia wzbogaciłaby się kosztem spadkobierców członka spółdzielni w związku ze sprzedażą lokalu.

W niniejszym przypadku z momentem opróżniania lokalu roszczenie powodów staje się wymagalne. Taki pogląd został ugruntowany przez orzecznictwo (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 lutego 2011r., VI ACa 830/10, Apel. –W-wa 2011/4/36). Zgodnie z treścią tego wyroku roszczenie o zwrot wkładów związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do jego obliczenia należy stosować przepisy obowiązujące w tej dacie.

W niniejszej sprawie częściowa wypłata kwoty 122.463 zł nastąpiła dopiero po trzech latach od opróżnienia lokalu, co uzasadnia twierdzenie, że przez ten czas pozwana pozostawała w zwłoce w zapłacie należności, co tym samym uzasadnia roszczenie powodów o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty zapłaconej powodowi – 122.463 zł za okres od dnia wymagalności roszczenia, tj. od 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty, tj. do 9 lutego 2015 r., tj. kwoty po 15.355,48 zł. Jednocześnie w oparciu o art. 481 k.c. uzasadnione jest żądanie zasądzenia dalszych odsetek od kwoty 46.066,45 zł od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 9 stycznia 2015 r. (k. 48 data stempla pocztowego) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę, która przegrała proces. Sąd nakazał pobranie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa brakującą część opłaty sądowej, gdyż powódka B. K. była częściowo zwolniona od opłaty sądowej, a powódka W. Z. była zwolniona od tej opłaty w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana spółdzielnia, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) obrazę przepisów postępowania mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 233 § 1 i 2 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c., polegającą na sprzeczności orzeczenia z ustalonymi okolicznościami oraz przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie na ich podstawie istnienia stanu faktyczno – prawnego, polegającego na stwierdzeniu przez Sąd I, że wartość rynkowa lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w dacie opróżnienia - 29 lutego 2012 roku wynosiła 251.000 zł czyli równa była kwocie wpłaconej przez nabywcę w styczniu 2015 roku, ponieważ pełnomocnik powodów na rozprawie przed zamknięciem toku postępowania cofnął wniosek złożony w

pozowie o powołanie biegłego na okoliczność dokonania wyceny przedmiotowego lokalu na dzień jego opróżnienia, co miało istotny wpływ na wydane orzeczenie,

2) obrazę przepisów postępowania mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 233 § 1 i 2 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c., polegającą na sprzeczności orzeczenia z ustalonymi okolicznościami oraz przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie na ich podstawie istnienia stanu faktyczno – prawnego, polegającego na stwierdzeniu przez Sąd I instancji, że pomimo, iż kwestionowana przez pozwanego ustalona przez Sąd I instancji wartość rynkowa lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w dacie opróżnienia - 29 lutego 2012 roku wynosiła 251.000 zł czyli równa była kwocie wpłaconej przez nabywcę w styczniu 2015 roku, to uwzględniając wypłaconą powodowi wartość wkładu mieszkaniowego w kwocie 170.800 zł przed datą wniesienia powództwa to powodowi należy się jeszcze kwota 160.496,72 zł czyli kwota wyższa od ceny rynkowej uzyskanej od nabywcy ww. lokalu o 80 296,72 zł, co miało istotny wpływ na wydane orzeczenie,

3) obrazę przepisów prawa materialnego mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 11 ust. 2” usm, polegającej na zasądzeniu od pozwanej spółdzielni osobom uprawnionym wartości rynkowej lokalu przy ul. (...) w W. w kwocie wyższej od kwoty, jaką spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu,

4) obrazę przepisów prawa materialnego mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 11 ust. 2² w zw. z art. 10 ustawy o zmianach spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25), polegającą na braku potrącenia z wartości rynkowej lokalu przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni, związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności uzupełnienia do niewniesionego wkładu mieszkaniowego ponad 71,7 % wartości rynkowej zapłaconej z dotacji i umorzeń kredytów oraz środków pozwanej spółdzielni, a także kosztów określenia wartości rynkowej lokalu w związku z operatem szacunkowym wykonanym na datę do sprzedaży w 2014 roku w celu przeprowadzenia przetargu przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu,

5) obrazę przepisów prawa materialnego mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 11 usm, obowiązującego w dacie zgonu M. D. w zw. art. XXVI p.w.k.c., zgodnie z którym, jeżeli do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustaw nowelizujących ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się prawo dotychczasowe, tj. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w jej pierwotnym brzmieniu tj. w dacie zgonu M. D. zmarłej 25 grudnia 2006 roku. Zgodnie z obowiązującym w dacie śmierci M. S. tj. § 39 ust. 1 pkt 3 wypłaty kwot należnych spadkobiercom zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego dokonuje się według cen obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu i zaświadczenia do urzędu skarbowego. Natomiast zgodnie z ust. 2 osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia i zwrotu lokalu przez zamieszkałe osoby, które wywodzą swoje prawa od zmarłego członka. Opróżnienie i zwrot lokalu do Spółdzielni nastąpił w dniu 29 lutego 2012 roku,

6) obrazę przepisów prawa materialnego, mającą bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku a mianowicie z art. 476 k.c., ponieważ pozwana spółdzielnia nie była w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i zasądzenie odsetek zgodnie z pierwotnym i rozszerzonym powództwem od dnia 29 lutego 2012 roku narusza obowiązujące orzecznictwo, że „kwota wypłacana uprawnionej osobie powinna pochodzić z przychodu uzyskanego przez spółdzielnię ze sprzedaży lokalu, a nie ze środków własnych spółdzielni”, np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. I ACa 1428/13 z dnia 14 marca 2014 roku,

Mając powyższe na uwadze pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości jako nieudowodnionego co do wysokości dochodzonego roszczenia i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej Spółdzielni kosztów procesu, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja w znacznej części zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie podstawową do rozstrzygnięcia kwestią jest, w jakiej wysokości zwrotu wkładu powodowie mogą się domagać od pozwanej. Istota prawna sporu sprowadza się do tego, że skarżąca obliczyła należność osób uprawnionych według art. 11 u.s.m. w wersji obowiązującej w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu (25 grudnia 2006 r.), natomiast osoby uprawnione powoływały się na wersję tych przepisów obowiązującą w dacie opróżnienia lokalu (29 lutego 2012 r.), a więc wersję zmienioną ustawą nowelizacyjną z 2007 r. z mocą od 31 lipca 2007 r. Osoby uprawnione wystąpiły z niniejszym powództwem, stojąc na stanowisku, że podstawą rozliczenia, zgodnie z nowym brzmieniem ustawy, powinna być pełna kwota ceny uzyskanej przez skarżącą ze sprzedaży lokalu.

Wskazać należy, że poczynając do chwili powstania roszczenia o zwrot wkładu aż do daty opróżnienia lokalu (czyli postawienia tego roszczenia w stan wymagalności, o czym była mowa powyżej) - zmieniały się zarówno przepisy prawa spółdzielczego, jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co do zasad obliczania należnego wkładu mieszkaniowego, który miał być zwrócony osobom uprawnionym. O ile w początkowym okresie obowiązywania przepisu art. 218 § 4 prawa spółdzielczego (jak też w pierwotnej wersji art. 11 ust. 2 u.s.m.) odsyłał do postanowień statutu jeśli chodzi o zasady obliczania wkładu, to z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 90, poz. 419 z późn. zmianami) wartość wkładu mieszkaniowego, który miał być zwrócony w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, obliczana była wyłącznie według zasad wskazanych w znowelizowanym art. 218 § 4. Przepis ten w nowym brzmieniu stwierdzał, iż należność z tytułu zwrotu wkładu powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 § 1, jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu. Przepisy przejściowe do ustawy nowelizującej prawo spółdzielcze nie zawierały uregulowania, które nakazywałoby do rozliczeń z byłymi członkami, których prawo do lokalu wygasło przed dniem 26.09.1994 r., stosować dotychczasowe zasady obliczania wysokości należności z tego tytułu. Natomiast art. 11 ustawy nowelizującej prawo spółdzielcze nakazywał spółdzielniom mieszkaniowym wprowadzić do swoich ksiąg rachunkowych wysokość wkładu mieszkaniowego członka, określoną według zasad art. 218 § 3 prawa spółdzielczego i powiadomić o tym członków w terminie do dnia 31 grudnia 1995 r.

Po wejściu w życie cytowanej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych sytuacja przedstawiała się podobnie. Brak było bowiem przepisu szczególnego, który nakazywałby stosować dotychczasowe zasady obliczania wysokości wkładów do rozliczeń z byłymi członkami zarówno w tej ustawie w brzmieniu pierwotnym, jak i w kolejnych ustawach zmieniających u.s.m. Natomiast w przepisie art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), która weszła w życie z dniem 30 lipca 2007 r. wyraźnie przewidziano, że jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej rozpoczął się bieg terminu określonego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dotychczasowym brzmieniu (do opróżnienia lokalu na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu), stosuje się przepisy ustawy zmieniającej, czyli u.s.m. w nowym brzmieniu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego - z przyczyn wyjaśnionych powyżej - brak jest uzasadnienia prawnego, aby nowych zasad nie stosować do rozliczeń z tymi byłymi członkami, których prawo do lokalu wygasło jeszcze przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a rozliczenie z tytułu zwrotu wkładu nie nastąpiło do czasu nowelizacji u.s.m. z 2007 r. - tak jak ma to miejsce w sprawie niniejszej.

Podkreślić należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie jest odmienny niż w sprawie, powołanej w apelacji, w której Sąd Najwyższy orzekał w wyroku z dnia 19 maja 2016 r., IV CSK 586/15. W sprawie tej wygaśnięcie prawa lokatorskiego nastąpiło w okresie, gdy opróżnienie lokalu nie było jeszcze warunkiem prawnym zawieszającym (*conditio iuris*) roszczenia o wypłatę wkładu albo jego części, tj. w dniu 26 marca 2002 r. i wtedy to prawo wygasło. W tym okresie opróżnienie lokalu było przesłanką wymagalności roszczenia o wypłatę wkładu albo jego części, które już wcześniej powstało w chwili wygaśnięcia prawa lokatorskiego. W niniejszej sprawie do wygaśnięcia prawa lokatorskiego doszło w 2006 r., a więc w okresie, gdy opróżnienie lokalu było już warunkiem prawnym zawieszającym (*conditio iuris*) roszczenia o wypłatę wkładu albo jego części.

Wskazać także należy, że nie zachował aktualności pogląd, wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 lutego 2011 r., sygnatura VI ACa 830/10, który został przywołany w odpowiedzi na apelację. Zgodnie z tym orzeczeniem roszczenie o zwrot wkładów, związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do jego obliczenia należy stosować przepisy obowiązujące w tej dacie. W tym zakresie należy przywołać wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2018 r., sygnatura SK 34/14, zgodnie z którym art. 11 ust. 2⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w której wygaśnięcie prawa do lokalu nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. powołanej w punkcie 1, jest niezgodny z art. 64 ust. 3 w związku z art. 2 i w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

W uzasadnieniu wyroku Trybunał wskazał, że treść art. 11 ust. 2¹ u.s.m. nie daje żadnych podstaw do konstrukcji, wedle której z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu z powodu śmierci członka nie powstaje jeszcze stosunek prawny mający za przedmiot spłatę na rzecz osób bliskich. Zgodnie z wyraźnym brzmieniem przepisu, „[w] wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu”. Przepis ten wyraźnie statuuje uprawnienie do spłaty i wiąże jego powstanie z wygaśnięciem prawa do lokalu, a nie z jakimkolwiek późniejszym wydarzeniem.

Spółdzielnia płaci nie „za” opróżnienie lokalu i nie „po to”, aby je uzyskać (aczkolwiek i ten dyscyplinujący osobę uprawnioną motyw przepisu jest oczywisty), ale po to, aby zwolnić się z zobowiązania, które powstało już w chwili wygaśnięcia prawa do lokalu.

Trybunał rozważał także, czy „warunek” w rozumieniu art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. (przepis brzmi: „warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 21, jest opróżnienie lokalu”) stanowi w istocie *conditio iuris* (i czego właściwie jest to warunek). Trybunał wskazał, że zobowiązanie spółdzielni do spłaty nie powstaje wskutek czynności prawnej, wobec czego rozumowanie, uzależniające wprost na tej podstawie powstanie stosunku prawnego od spełnienia przesłanki opróżnienia lokalu, jest bezpodstawne. W dodatku opróżnienie lokalu stanowiłoby „warunek” typu czysto potestatywnego, a więc taki, którego spełnienie jest całkowicie zależne od woli osoby uprawnionej, co powoduje niedopuszczalność przypisania nawet przez analogię spełnieniu przesłanki skutku typowego dla warunku. Wreszcie, spełnienie tej przesłanki w określonym terminie jest obowiązkiem prawnym osoby uprawnionej. W tym kontekście niedopuszczalność wcześniejszej wypłaty należy rozpatrywać nie jako warunek powstania roszczenia, ale raczej jako swoistą sankcję wstrzymującą ewentualną wymagalność. Wbrew uproszczonemu pogładowi wyrażanemu w orzecznictwie art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. nie wskazuje bezpośrednio początkowego terminu wymagalności roszczenia o wypłatę, a jedynie wprowadza dodatkową przesłankę, której ewentualne niespełnienie wstrzymuje wymagalność. Przesłanka wykonania ustanowionego w ustawie obowiązku wypłaty to zdecydowanie co innego, niż *conditio iuris* powstania roszczenia o wypłatę, a tym bardziej powstania całego obejmującego to roszczenie stosunku prawnego.

Z powyższej analizy wynika, że roszczenie osoby uprawnionej o wypłatę należną w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu z powodu śmierci członka spółdzielni (roszczenie o spłatę) jest ściśle związane z wierzytelnością, która przysługuje tej osobie do spółdzielni i wraz z tą wierzytelnością (której ochronie służy) powstaje w chwili wygaśnięcia prawa do lokalu. Jedynie wymagalność tego roszczenia jest uzależniona w art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. od opróżnienia lokalu przez osobę uprawnioną.

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, że w niniejszej sprawie stosować należy przepisy *usm* w brzmieniu nadanym w dniu 30 lipca 2007 r. wyłącznie z uwagi na wskazany wyżej przepis art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.). W przepisie tym wyraźnie przewidziano, że jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej rozpoczął się bieg terminu określonego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dotychczasowym brzmieniu (do opróżnienia lokalu na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu), stosuje się przepisy ustawy zmieniającej,

czyli u.s.m. w nowym brzmieniu. W sprawie niniejszej członek spółdzielni zmarł 25 grudnia 2006 r. i z tym dniem wygasło jego prawo do lokalu oraz rozpoczął się bieg do opróżnienia lokalu, które nastąpiło w dniu 29 lutego 2012 r., a więc po upływie ponad pięciu lat od daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

Przepisy te należy stosować z wyłączeniem art. 11 ust. 2⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w której wygaśnięcie prawa do lokalu nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r., przepis ten bowiem został wskazanym wyżej wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2018 r., sygnatura SK 34/14, uznany za niezgodny z Konstytucją.

Słusznie w apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 11 ust. 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez niewłaściwą wykładnię i w konsekwencji błędne zastosowanie, skutkujące niewłaściwym wylczeniem kwoty należnej powodom. Zgodnie bowiem z tym przepisem, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. W oparciu o art. 2 ustęp 4 powołanej wyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wartością rynkową lokalu w rozumieniu tejże ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, z późn. zm.). Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonują zaś, zgodnie z art. 150 ustęp 5 u.g.n. rzeczoznawcy majątkowi. W rozpoznawanej sprawie z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego wynika, że wartość rynkowa lokalu wynosi kwotę 170.800 zł. Zatem to ta kwota stanowi wartość rynkową przedmiotowego lokalu w rozumieniu art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy odwołując się do poglądu, że wartością rynkową jest wartość, jaką uzyskuje prawo lub rzecz na skutek weryfikacji ich wartości przez rynek wadliwie zatem przyjął, iż w rozpoznawanej sprawie wartością rynkową jest kwota 215.000 zł uzyskana za przedmiotowy lokal w wyniku przetargu, co zarzucając naruszenie art. 11 ust. 2² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zakwestionowano w apelacji. Przetarg i cena w nim uzyskana jest korelatem wartości rynkowej lokalu, określonej na bazie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego w takim tylko znaczeniu, że wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w prawidłowo sporządzonym operacie, należna osobie uprawnionej, nie może być wyższa od ceny uzyskanej w przetargu za dany lokal. Natomiast, gdy cena lokalu uzyskana w przetargu jest wyższa, tak jak w rozpoznawanej sprawie, różnica ta stanowi dochód spółdzielni (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r., I ACa 58/16). Skoro zatem zgodnie z operatem szacunkowym, który nie został przez powodów w niniejszym postępowaniu skutecznie zakwestionowany, cofnięto bowiem wnioszek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, wartość rynkowa lokalu wynosiła 170.800 zł, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa o zapłatę kwoty 22.031,29 zł z odsetkami od tej kwoty. Została ona obliczona w sposób następujący: od kwoty 170.800 zł, stanowiącej wartość rynkową lokalu, odjęto kwotę wypłaconą już powodom w wysokości 122.463,60 zł, otrzymując kwotę 48.336,40 zł, która podzielona na 3 wyniosła 16.112,13 zł. Po odjęciu tej kwoty od kwoty zasądzonej przez Sąd tytułem dopłaty w wysokości 38.143,42 zł otrzymano kwoty po 22.031,29 zł, o które należało pomniejszyć wypłacone powodom kwoty tytułem uzupełnienia zwrotu wkładu.

W pozostałym zakresie apelacja jest niezasadna. Po opróżnieniu lokalu spółdzielnia sprzedała go osobie trzeciej, natomiast z osobami uprawnionymi rozliczyła się wypłacając im kwoty, odpowiadające ich udziałom w zwaloryzowanym wkładzie mieszkaniowym, stanowiącym 71 % wartości rynkowej lokalu, ustalonej przy przyjęciu wyceny rynkowej lokalu. Spółdzielnia przyjęła do swoich rozliczeń wskaźnik 71 % bez uregulowania tego w statucie spółdzielni lub innym wewnętrznym akcie normatywnym, na podstawie zwyczaju. W ocenie Sądu brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla pomniejszenia kwot wypłaconych powodom, spółdzielnia nie przedstawiła bowiem wylczeń, wskazanych w art. 11 ust. 2² usm. Zgodnie z tym przepisem z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze

środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia poza kwotą zaległych opłat nie wskazała żadnych wyliczeń, dotyczących spornego lokalu.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 476 k.c. jest całkowicie chybiony. Skoro pozwana Spółdzielnia uznając, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu wygasło, zbyła ten lokal innej osobie, to zobowiązana była do wypłacenia osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Obowiązek ten podlega ogólnym regułom płynącym z art. 455 k.c., zgodnie z którym to przepisem odsetki ustawowe za opóźnienie przysługują wierzycielowi od daty wezwania dłużnika do zapłaty. Pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty dochodzonej kwoty w dniu 14 listopada 2014 r., z terminem płatności, który upłynął 17 listopada 2014 r. i nie wypłaciła żądanej kwoty. Powodom należą się więc odsetki ustawowe od dnia 18 listopada 2014r. do dnia zapłaty. W niniejszej sprawie bowiem, jak wskazano wyżej, nie znajduje zastosowania art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.

Określenie innej daty początkowej naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie spowodowało konieczność dokonania korekty wysokości zasądzonych odsetek. Pamiętać należy, że jeżeli strony nie uzgodniły inaczej, odsetki od odsetek należy liczyć od dnia wytoczenia powództwa o te odsetki – art. 482 § 1 k.c. (uchwała SN z 18.05.1994 r., III CZP 70/94, OSNC 1994/11, poz. 220), datą początkową ich naliczania stosownie do art. 482 § 1 k.c. będzie dzień wniesienia pozwu, tj. w niniejszej sprawie 9 stycznia 2015 r. Na skapitalizowane odsetki w łącznej wysokości 646,43 złote dla B. K. i A. D. składają się odsetki ustawowe od wypłaconej kwoty, tj. od kwoty 40.821,20 złotych za okres od dnia od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 8 stycznia 2015 r., zaś dla W. Z. w wysokości 293,32 złote od wypłaconej kwoty 18.522,50 zł za wskazany okres, tj. od dnia 18 listopada 2014 r. do 9 stycznia 2015 r. Po odjęciu wskazanych kwot od kwoty zasądzonej przez Sąd tytułem z tytułu skapitalizowanych odsetek w wysokości 15.355,48 zł otrzymano kwoty po 14.709,05 zł w przypadku powodów B. K. i A. D. oraz kwotę 15.062,16 zł w przypadku powódki W. Z., o które należało pomniejszyć wypłacone powodom kwoty tytułem skapitalizowanych odsetek od wypłaconych kwot.

Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaś oddalił apelację w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. Zmieniając zaskarżony wyrok sąd apelacyjny zmienił również orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za I instancję, uznając, że stosunek wygranej do przegranej daje podstawy do przyjęcia, że powództwo uwzględniono w 31 %. O kosztach postępowania w II instancji orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c

Joanna Piwowarun – Kołakowska Alicja Fronczyk Aleksandra Kempczyńska