

Sygn. akt I ACa 1439/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 6 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Spółdzielni (...)w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 620/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO del. Wojciech Żukowski SSA Sławomir Jamróg SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 1439 / 17

## UZASADNIENIE

PowódA. Z.domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej Spółdzielni (...)” w K., kwoty 277.172 zł wraz z odsetkami ustawowymi w stosunku rocznym od dnia 10 października 2015 r. oraz obciążenia jej kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie wskazał , że przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr(...)znajdującego się przy ul. (...)w K., które należało do zasobów mieszkaniowych pozwanej Spółdzielni .Powód

mieszkał w tym mieszkaniu wraz z żoną i synem. W związku z zadłużeniem pozwana podjęła uchwałę nr (...) z dnia 29 września 2004 r. dotyczącą wykluczenia powoda ze Spółdzielni.

Sąd Rejonowy (...)w K., w sprawie o sygn. I C 2634/13/K, w dniu 1 kwietnia 2015 r. wydał wyrok, w którym nakazał A. Z., B. Z. i G. Z., aby opuścili ten lokal, równocześnie ustalając, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w B., D. W., wszczął egzekucję w dniu 7 września 2015 r. w celu wykonania tego orzeczenia.

Powód wraz z rodziną opróżnili mieszkanie, a pismem z dnia 13 października 2015 r. A. Z. wezwał stronę pozwaną do rozliczenia i zapłaty jego wartości rynkowej. Strona pozwana temu żądaniu odmówiła twierdząc, że jest ono przedwczesne albowiem nie został przeprowadzony przetarg na nabycie prawa do tego lokalu przez nowego nabywcę. Dopiero wówczas, jak twierdziła, może dojść do takiego rozliczenia, które postulował powód.

Jego zdaniem stanowisko Spółdzielni nie jest uzasadnione albowiem w momencie ustania członkostwa osoba uprawniona nabywa roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, a jedynym warunkiem tej wypłaty jest opróżnienie lokalu.

Zatem wszystkie ustawowe przesłanki warunkujące ją zostały spełnione, a strona pozwana nie może uzależniać wypłaty należnej powodowi od jakichkolwiek innych okoliczności, które dla powstania dochodzonego roszczenia i jego wymagalności są bez znaczenia.

Jak podnosił także, podstawą ustalenia wartości rynkowej opuszczonego przezeń lokalu nie może być operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony pozwanej, w ramach przygotowywania procedury przetargowej. Skoro, jak się następnie okazało, lokal został sprzedany przez pozwaną za kwotę wyższą aniżeli ustalona w tym dokumencie. Ta wyższa kwota powinna być, zdaniem A. Z. podstawą dokonywania rozliczeń pomiędzy stronami.

Odpowiadając na pozew strona pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powoda kosztami sporu.

Twierdziła, że powództwo jest przedwczesne albowiem zostało wytoczone przed zawarciem przez pozwaną umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nowego nabywcę i uzyskania przez nią przychodu z tego tytułu, co nastąpiło dopiero w dniu 20 maja 2016 r.

Zakwestionowała też wysokość roszczenia powoda, podnosząc, iż w operacie szacunkowym sporządzonym na jej zlecenie, wartość rynkowa lokalu wynosi 260.922 zł, a bez znaczenia dla ustalenia zakresu roszczenia dochodzonego pozwem pozostaje to, za jaką kwotę Spółdzielnia ostatecznie zbędzie lokal na rzecz osoby trzeciej. W warunkach, kiedy uzyskała kwotę wyższą aniżeli wskazana w operacie szacunkowym, różnica stanowi jej dochód.

W następnej kolejności podniosła zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej jej wobec powoda w kwocie 24.133,86 zł. z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Wyjaśniła, iż na powyższą kwotę składa się: nieuregulowany czynsz za okres VII 2014 r. do IX 2015 r. w kwocie 18.689,84 zł (13.730,09 zł plus odsetki 4959,75 zł), a także koszty sporządzenia operatu szacunkowego – 430,50 zł, koszty obciążające pozwaną w postępowaniu egzekucyjnym Km 6034/15 – 136,52 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w postępowaniu egzekucyjnym – 3444 zł, koszt sporządzenia analizy z dnia 22.09.2014 r. określającej wartość rynkową lokalu, wykonanej na polecenie Sądu w trakcie postępowania o eksmisję – 984 zł, koszty procesu w tym postępowaniu zasądzone na rzecz pozwanej – 403 zł, oraz kwota 46 zł zasądzona od powoda na rzecz pozwanej w sprawie I Co 4575/15/K.

Ponadto wskazała, iż komornik sądowy Marcin Godyń dokonał zajęcia wierzytelności przysługującej powodowi wobec pozwanej z tytułu o który w sprawie chodzi, wobec pozwanej, na podstawie postępowań egzekucyjnych prowadzonych pod sygn. akt: XII KM 4409/10, XII KM 4616/12, KM 4007/13, KM 2692/15 o łącznej wysokości 93.649,04 zł.

W związku z czym Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania tej kwoty na rachunek komornika.

W toku postępowania A. Z. ograniczył żądanie pozwu wniosł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Spółdzielni:

- kwoty 25.659,93 zł wraz z odsetkami liczonymi w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od dnia 10 października 2015 r. do dnia zapłaty,

- oraz kwoty 11.470,89 zł tytułem odsetek liczonych w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od dnia 10 października 2015 r. do 9 czerwca 2016 r. od kwoty 236.948,14 zł wraz z odsetkami liczonymi w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od dnia 10 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty. Później - w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2015r - cofnął pozew wraz z zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 236.948,14 zł.

Motywuując tę zmianę żądania argumentował, iż w dniu 13 czerwca 2016 r. strona pozwana dokonała zapłaty na jego rzecz kwoty łącznej 236.948,14 zł, w tym kwotę 143.299,10 zł przełała na jego konto, a kwotę 93.649,04 zł na konto komornika Marcina Godynia tytułem zajętej wierzytelności.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2017r, Sąd Okręgowy w Krakowie :

- umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 251.709,07 zł [ pkt I ],

- zasądził + od strony pozwanej Spółdzielni (...) w K. na rzecz powoda A. Z. kwotę 25.659,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 października 2015 roku [ pkt II ] ;

- zasądził od strony pozwanej Spółdzielni (...) w K. na rzecz powoda A. Z. kwotę 11.470,89 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 10 czerwca 2016 r [ pkt III ] ;

- zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 14 400,00 złotych tytułem kosztów procesu [ pkt IV ] oraz ;

- nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego w Krakowie od pozwanej kwotę 15.744,04 zł kosztów sądowych, które nie zostały dotąd pokryte [ pkt V sentencji wyroku ]

Jako niesporne pomiędzy stronami Sąd Okręgowy przyjął, że A. Z. był członkiem Spółdzielni (...) w K. oraz przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., znajdującego się w zasobach tej Spółdzielni. W przysługującym mu lokalu zamieszkiwał wraz z żoną B. Z. i synem G. Z..

W zakresie okoliczności spornych ustalił, iż w związku z zadłużeniem w stosunku do Spółdzielni, strona pozwana podjęła uchwałę nr (...) z dnia 29 września 2004 r. dotyczącą wykluczenia powoda z grona jej członków. Wobec tego, że nie opuścił dobrowolnie mieszkania pozwana wytoczyła powództwo o eksmisję w stosunku do powoda i jego rodziny.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy (...) w K. nakazał A. Z., B. Z. i G. Z., aby opuścili przedmiotowy lokal mieszkalny, opróżnili go z rzeczy i wydali go SM (...), a także ustalił, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W tym orzeczeniu zostały zasądzone koszty na rzecz SM (...) w kwocie 337 zł.

W dniu 25 sierpnia 2015 r. wyrokowi temu została nadana klauzula wykonalności. Koszty jej nadania wyniosły 66 zł.

W trakcie toczącego się postępowania o eksmisję na wezwanie Sądu, ówczesna powódka SM (...) wykonała analizę określającą wartość rynkową lokalu zajmowanego przez powoda. Koszty tej analizy w kwocie 984 zł poniosła Spółdzielnia. Nie zostały one objęte orzeczeniem eksmisyjnym, jako element kosztów procesu.

Na podstawie tego tytułu wykonawczego, na wniosek Spółdzielni, komornik przy Sądzie Rejonowym w B., Dawid Wnuk, wszczął w dniu 7 września 2015r postępowanie egzekucyjne, celem jego wykonania. Było ono prowadzone

pod sygnaturą Km 6034/15). W dniu 9 października 2015r dłużnik wraz członkami rodziny opuścili lokal, który był przedmiotem postępowania.

Pismem z dnia 13 października 2015 r. A. Z. wezwał Spółdzielnię do zwrotu rozliczonego wkładu mieszkaniowego.

Pozwana pismem z dnia 26 listopada 2015 r. poinformowała, iż na dzień 1 grudnia 2015 r. wyznaczony został termin przetargu. Nadto wskazała, iż na jej zlecenie sporządzony został w dniu 9 listopada 2015 r. operat szacunkowy określający aktualną wartość rynkową lokalu, który miał być podstawą do rozliczenia wkładu mieszkaniowego.

Wobec opuszczenia mieszkania przez dłużnika i jego małżonkę komornik postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 r. zakończył postępowanie egzekucyjne w zakresie świadczenia niepieniężnego i ostatecznie, wobec złożenia skargi przez dłużnika, ustalił koszty postępowania egzekucyjnego na kwotę 4979,60 zł, z czego w zakresie kwoty 136,52 zł obciążył Spółdzielnię. Również na to postanowienie powód wraz z żoną wnieśli skargę w dniu 23 lutego 2016 r. a w dniu 24 lutego 2016 r. powód skierował do pozwanej wezwanie do zwrotu kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu.

Strona pozwana w piśmie z dnia 11 marca 2016 r. podniosła, iż wypłata świadczenia nie jest możliwa albowiem powód i jego małżonka zakwestionowali skargą wysokość kosztów postępowania egzekucyjnego, które Spółdzielnia chce potrącić z należnością, której domaga się powód.

Przyczyną dla której nie może zostać ono spełnione jest również to, iż pozwana nie zawarła jeszcze umowy przenoszącej własność tego lokalu na nowego nabywcę.

Rozpoznając skargę powoda i jego żony na czynności komornika zarejestrowaną pod sygn. I Co 4575/15/K, Sąd Rejonowy(...) w K., postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2016 r., umorzył postępowanie wywołane skargą, w zakresie obciążenia dłużników kosztami egzekucji w kwocie 6442,67 zł, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że obciążył kosztami egzekucyjnymi dłużnika do kwoty 46 zł, oddalił skargę w pozostałym zakresie i zasądził od wierzyciela Spółdzielni (...) na rzecz A. Z. i B. Z. solidarnie kwotę 160 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Z dalszej części ustaleń wynika, iż przetarg na lokal nr(...) przy ul.(...) w K. SM (...) zorganizowała w dniu 1 grudnia 2015r.

W dniu 9 listopada 2015 r. na zlecenie Spółdzielni został wykonany operat szacunkowy autorstwa J. P., ustalający wartość rynkową przedmiotowego lokalu na kwotę 260.922 zł. Koszty tego operatu w kwocie 430,50 zł poniosła Spółdzielnia.

Nowy nabywca lokalu, w określonym przez Spółdzielnię terminie, nie stawiał się w celu zawarcia umowy. Nastąpiło to dopiero 20 maja 2016 r. Wartość rynkową lokalu ustalono w wyniku przetargu na kwotę 277.172 zł.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr(...) położonego w K. przy ul. (...) przy przyjęciu, iż stan techniczny lokalu był przeciętny oraz uwzględnieniu poziomu cen na dzień 9 października 2015 r. wynosi 305.400 zł.

Wartość ta, przy przyjęciu, że stan techniczny lokalu był niekorzystny wynosi 294.401 zł.

Za okres od lipca 2014r do września 2015 r., nieuregulowane należności A. Z. wobec SM (...) z tytułu niezapłaconego czynszu za lokal, który dotąd zajmował, wyniosły 13.730,09 zł, natomiast odsetki naliczone przez Spółdzielnię 4.959,75 zł., a suma z tego tytułu należna zamyka się wielkością 741, 84 zł.

W piśmie z dnia 3 czerwca 2016 r. strona pozwana złożyła A. Z. oświadczenie o dokonaniu potrącenia należności przysługujących Spółdzielni wobec powoda w kwocie 24.133,86 zł z wierzytelnością przysługującą powodowi wobec Spółdzielni w kwocie 260.922 zł. z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Komornik sądowy Marcin Godyń dokonał zajęcia wierzytelności przysługującej powodowi wobec pozwanej na podstawie postępowań egzekucyjnych prowadzonych wobec A. Z. pod sygn. akt XII KM 4409/10, XII KM 4616/12,

KM 4007/13, KM 2692/15 o łącznej wysokości 93.649,04 zł. W dniu 9 czerwca 2016 r. pozwana przekazała tę kwotę na rachunek organu egzekucyjnego .

W tym samym dniu dokonała wpłaty na rachunek bankowy powoda kwoty 143.299,10 zł tytułem rozliczenia wkładu mieszkaniowego.

W piśmie z dnia 17 czerwca 2016 r. B. iA. Złożyli SM (...) oświadczenie o potrąceniu należności przysługujących im wobec Spółdzielni w kwocie 160 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania w sprawie I Co 4575/15/K zasądzonych postanowieniem Sądu Rejonowego(...)z dnia 25 kwietnia 2016 r. z wierzytelnością przysługującą Spółdzielni w kwocie 46 zł z tytułu zwrotu kosztów egzekucyjnych zasądzonych powyższym orzeczeniem. W tym samym piśmie powód i jego żona dokonali potrącenia pozostałej po potrąceniu kwoty 114 zł z wierzytelnością Spółdzielni w łącznej kwocie 403 zł z tytułu kosztów procesu w postępowaniu sądowym o sygnaturze I C 2634/13/K i kosztów postępowania klauzulowego.

Natomiast pismem z dnia 7 września 2016 r. złożyli pozwanej Spółdzielni oświadczenie o potrąceniu należności przysługujących im wobec pozwanej w kwocie 357 zł z tytułu kosztów postępowania o sygn. I Co 542/16/K, zasądzonych postanowieniem Sądu Rejonowego (...) w K.z dnia 28 lipca 2016 r. z wierzytelnością przysługującą Spółdzielni w łącznej kwocie 403 zł z tytułu kosztów procesu w postępowaniu sądowym oznaczonym sygnaturą I C 2634/13/K i kosztów postępowania klauzulowego, informując, iż po kompensacie wierzytelności pozostaje im do zapłaty na rzecz SM (...) należność w wysokości 46 zł.

W ramach oceny prawnej roszczenia powoda , w jego ostatecznym kształcie , Sąd Okręgowy uznał , że jest ono usprawiedliwione w całości.

Wskazał , że zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył tego, jak należy interpretować przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r.( poz. 1222) , dotyczące zagadnienia wymagalności roszczenia o wypłatę wartości rynkowej po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W tym zakresie podzielił w całości zaparowanie prezentowane w toku postępowania przez A. Z., który odwołując się do art. 11 ust. 2 (4) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym w dacie opuszczenia lokalu , stał na stanowisku , iż wymagalność ta następowała z chwilą opróżnienia lokalu przez byłego lokatora.

Jak wskazywał Sąd Okręgowy, zgodnie z tą normą , w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Ponadto w takiej sytuacji, 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. (art. 11 ust. 2 (1) powołanej ustawy).

Najistotniejszym z rozważnego punktu widzenia jest zapis art. 11 ust. 2 (4), który stanowi, iż warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 (1), jest opróżnienie lokalu.

Jest to warunek, który określa termin wymagalności roszczenia o wypłatę przysługującego uprawnionej osobie .

Za nietrafny , w tym kontekście, uznał pogląd przeciwny prezentowany przez pozwaną, która uznawała , iż wymagalność roszczenia o zapłatę wartości lokalu mieszkalnego zależy od daty wyznaczonego przetargu czy chwili zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu. Wprawdzie przepis art. 11 ust.2(1) ustawy stanowi, że przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na podstawie którego wyłoniony zostanie przyszły nabywca ale nie oznacza, że kwotę tę należy określić dopiero po zakończeniu tej procedury .

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 takiego poglądu, jaki reprezentowała strona pozwana oznaczałoby brak możliwości zaspokojenia osoby uprawnionej tylko dlatego, że np. przetarg nie odbył się z powodu braku osób zainteresowanych zakupem tego lokalu.

Przenosząc te uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd I instancji wskazał, że fakty ustalone w sprawie potwierdzają, iż warunki od których ustawa uzależniała powstanie oraz wymagalność roszczenia A. Z. wobec Spółdzielni (...) z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego byłego członka, zostały spełnione.

Rozważając rozmiar ilościowy tego roszczenia, Sąd I instancji, odwołując się do art 2 ustęp 4 powołanej wyżej ustawy argumentował, iż wartością rynkową lokalu w jej rozumieniu, 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. Odwołując się do pojęcia wartości rynkowej wskazanej w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i do wielkości tejże w odniesieniu do lokalu przy ul. (...) w K., określonej wariantowo przez opiniującą w sprawie biegłą E. H. i porównując obydwie podane przez nią wartości, różnica wzajemna których wynikała z założeń opiniodawcy dotyczącego stanu technicznego mieszkania z wartością, która pozwana uzyskała za ten lokal w ramach procedury przetargowej, uznał, że wartością tą jest właśnie ta suma czyli 277.172 zł.

Nie była nią natomiast wartość do której odwoływała się w sporze pozwana Spółdzielnia, wynikająca z operatu szacunkowego J. P. wykonanego na zlecenie Spółdzielni, w ramach przygotowywania przetargu [kwota 260 922 zł]

Skoro, jak wskazuje Sąd Okręgowy, wartość rynkowa lokalu wynosiła 277.172 zł, to po pomniejszeniu tej kwoty o uiszczone w dniu 9 czerwca 2016 r. przez Spółdzielnię wpłaty wynoszące łącznie 236.948,14 zł oraz dokonane potrącenia strony pozwanej w kwocie łącznej 15.351,43 zł (13.730,09 zł + 741,84 zł + 430,50 zł + 403 zł + 46 zł) oraz potrącenia powoda (357 zł), ostatecznie A. Z. należy się kwota zgodna z jego żądaniem 25.659,93 zł wraz z odsetkami od daty wymagalności roszczenia a zatem od dnia 10 października 2015 r.

Uzasadnione jest również, w ocenie Sądu I instancji, roszczenie o zasądzenie skapitalizowanych odsetek od kwoty, która została zapłacona powodowi w dniu 9 czerwca 2016 r. – w sumie 236.948,14, liczonych za okres od 10 października 2015r. do 9 czerwca 2016 r. – 11470,89 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Sąd I instancji zaznaczył przy tym, iż uwzględnił powództwo w takim kształcie, jakie wynikało z ostatniej jego zmiany dokonanej przez powoda, uznając twierdzenia i zarzuty oraz dowody związane z wysokością dokonanych wzajemnie przez strony potrąceń - w tym zakresie podzielając stanowisko A. Z., który wywodził o zasadności bądź nie poszczególnych kwot skutecznie nawzajem przez strony w ten sposób skompensowanych.

W odniesieniu do tej ostatniej kwestii uznał, że w załączonych do akt sprawy oświadczeniach z dnia 3 czerwca 2016 r. i 7 września 2016 r., strony właściwie oznaczyły wierzytelności przedstawione do potrącenia, wynikające z nieuregulowanego czynszu za okres od VII 2014 r. do IX 2015 – 13.730,09 zł, odsetek za ten okres w kwocie 741,84 zł za nieterminowe regulowanie czynszu, z poniesionych kosztów wykonania operatu szacunkowego – 430,50 zł, z postanowienia SR (...) w K. wydanego w sprawie I C 2634/13/K określającego koszty tego postępowania – 403 zł i z postanowienia SR (...) z dnia 25 kwietnia 2016 r. zasądającego koszty postępowania w sprawie I Co 4575/15/K w kwocie 46 zł (wierzytelności strony pozwanej) oraz z postanowienia SR (...) z dnia 28 lipca 2016 r. zasądającego koszty postępowania w sprawie I Co 542/16/K na kwotę 357 zł (wierzytelność powoda).

Wskazane wierzytelności Spółdzielni wobec A. Z. i ich potrącenie z wierzytelnością powoda, jego zdaniem, mają dostateczne oparcie w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy równocześnie za trafne uznał stanowisko powoda, który zakwestionował poprawność przedstawienia do potrącenia przez pozwaną wobec jego pretensji dochodzonej pozwem, wierzytelności wzajemnych z tytułu:

odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu ponad kwotę wyliczoną przez powoda tj. co do kwoty ponad 741,84 zł, - wobec nie przestawienia wiarygodnych wyliczeń dotyczących tej należności, kwoty 136,52 zł mającej wynikać z postanowienia komornika z dnia 12 lutego 2016 r. ustalającego koszty egzekucji w sprawie Km 6034/15 albowiem ich wielkość została zmieniona postanowieniem SR(...)w sprawie I Co 4575/15/K z dnia 25 kwietnia 2016 r., oraz kwoty 3444 zł z tytułu kosztów reprezentowania pozwanej w postępowaniu o eksmisję i 984 zł z tytułu poniesionych kosztów analizy rynkowej nieruchomości, skoro nie zostały one ujęte w orzeczeniach kończących postępowania z udziałem stron, w którym miały być przez Spółdzielnię(...)poniesione. W konsekwencji usprawiedliwionym jest zatem przyjęcie, że pozwana nie dowiodła istnienia tych wierzytelności.

Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę, jako na przesłankę, która zdecydowała o treści tej części wyroku, która odnosiła się do kosztów procesu, że toku postępowania doszło do częściowego spełnienia świadczenia przez pozwaną Spółdzielnię i z tym aktem związane było częściowe cofnięcie pozwu i umorzenie postępowania.

Ponieważ cofnięcie pozwu było skutkiem spełnienia części dochodzonego roszczenia w toku procesu, to także w odniesieniu do tej części pierwotnego żądania, które z tej przyczyny zostało cofnięte, Spółdzielnia musi być potraktowana jako podmiot przerywający spór.

Dlatego rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd Okręgowy stosując art. 98 §1 i 3 kpc kosztami tymi w całości obciążył stronę pozwaną.

Tę samą regułą odniósł do nie pokrytych kosztów sądowych, których A. Z. nie miał obowiązku ponosić.

W apelacji od tego orzeczenia strona pozwana, zaskarżając je w całości, domagała się w pierwszej kolejności wydania przez Sąd II instancji rozstrzygnięcia kasatoryjnego i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Ewentualnie postulowała zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części uwzględniającej żądanie powoda oraz obciążenie przeciwnika procesowego kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach:

- naruszenie prawa procesowego, w sposób mający dla treści rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a to:

a/ art. 73 kpc, wobec niezastawania tej normy i w konsekwencji nietrafnego uznania, że w sprawie powodem powinien być tylko A. Z. mimo, iż prawo do lokalu objętego sporem przysługiwało także jego żonie B. Z., przynależąc do majątku wspólnego obojga,

b/ art. 278 §1 kpc poprzez to, że Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego i na jego podstawie dokonał ustaleń faktycznych, mimo, że prowadzenie tego dowodu było dla oceny roszczenia powoda zbędne, w sytuacji gdy ustalenie wartości rynkowej lokalu nr (...) przy ul. (...) powinno się opierać na treści operatu szacunkowego J. P., zleconego przez skarżącą w ramach przygotowywania procedury przetargowej, w celu zbycia mieszkania zajmowanego uprzednio przez powoda i członków jego rodziny.

c/ art. 233 §1 i 2 kpc i art. 328 §2 kpc, jako konsekwencji przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, której efektem była niepoprawna ocena opinii biegłej E. H., jako mającej pełen walor dowodowy, a w szczególności, że nie zawiera sprzeczności i wobec tego wnioski z niej wynikające mogą być podstawą dla ustalenia wartości sprzedanego przez Spółdzielnię osobie trzeciej prawa do lokalu, stanowiąc tym samym punkt wyjścia dla dokonania rozliczeń pomiędzy stronami,

d/ art. 98 §1 kpc, wobec niewłaściwego zastosowania tej normy i obciążenia skarżącej także tą częścią kosztów procesu, która odnosiła się do części roszczenia, które A. Z. cofnął,

- naruszenia prawa materialnego , a to art. 11 ust 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych [ jedn. tekst DzU z 2013 poz. 1222 ze zm ] w zw z art. 2 ust. 4 tej ustawy , wobec przyjęcia przez Sąd I instancji , że wartość rynkową spornego lokalu wyraża kwota uzyskana w przetargu czyli 277 172 , 80 zł , zamiast tej która wynikała z opracowania przygotowanego przez J. P. na zlecenie apelującej, czyli 260 922 zł

Odpowiadając na apelację powód domagał się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążania skarżącej kosztami postępowania apelacyjnego.

### **Rozpoznając zapalacie, Sąd Apelacyjny rozważył :**

Środek odwoławczy strony pozwanej jest nieuzasadniony i podlega oddaleniu albowiem żaden z zarzutów , na których opiera się jej konstrukcja nie może zostać uznany za usprawiedliwiony.

Nie ma racji Spółdzielnia formułując zarzuty procesowe.

Wskazywana przez skarżącą jako naruszona norma art. 73 kpc , dotycząc współuczestnictwa jednolitego oraz sposobu działania współuczestników w procesie w ogóle nie ma w rozstrzyganym sporze zastosowania, a zatem zarzut , iż Sąd Okręgowy jej nie zastosował nie może być uznany za usprawiedliwiony .

Powództwo , które wytoczył A. Z. dotyczyło zapłaty kwoty należnej z racji rozliczenia wkładu mieszkaniowego , w warunkach wcześniejszego ustania , na skutek utraty członkostwa w SM (...) , spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Prawo to przynależało do majątku wspólnego małżonków Z.. Przynależność ta nie oznaczała jednak , że współuczestnictwo po stronie A. i B. Z. dla dochodzenia tak zidentyfikowanego roszczenia miało charakter współuczestnictwa koniecznego[ którego jedną z postaci jest współuczestnictwo jednolite ] Roszczenie to bowiem wynikało z zarządu majątkiem wspólnym i jako zachowawcze mogło być dochodzone przez każdego z nich odrębnie . Zatem powód zachował w tym zakresie tę samodzielność , która decyduje , iż niezależnie od małżonki legitymuje się , dochodząc takiego roszczenia , legitymacją czynną .

Nie ma racji skarżącą podnosząc zarzut naruszenia art. 233 §1 kpc jako konsekwencji przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów , którego realizacji poszukuje tylko w tym , iż Sąd Okręgowy uznał za mającą pełny walor dowodowy opinię biegłej - rzeczoznawcy majątkowego E. H..

Na wstępie oceny tego zarzutu przypomnieć należy , odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę , stanowiska Sądu Najwyższego , wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc , iż jego skuteczne postawienie wymaga od strony wykazania na czym , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub ] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach , wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną , nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii , wyrażające podobne stanowisko , powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005 , sygn. III CK 3/05 , obydwa powołane za zbiorem Lex/

Ponadto nie można tracić z pola widzenia również , że swobodna ocena dowodów stanowi jeden z podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję Sądu , który dowody bezpośrednio przeprowadza.

Ma to m. in. i takie następstwo , że nawet w sytuacji w której z treści dowodów można , w zakresie ustaleń , wyprowadzić równie logiczne , chociaż przeciwne do przyjętych przez Sąd I instancji wnioski , to zarzut naruszenia normy art. 233 §1 kpc , pomimo to , nie zostanie uznany za usprawiedliwiony.

Dopóty , dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria , Sąd Odwoławczy obowiązany jest ocenę tę , a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych , aprobować .

To , w jaki sposób skarżącą motywuje ten zarzut wyklucza jego zasadności z przyczyn podanych wyżej , skoro przeciwstawia jedynie ocenie Sądu w odniesieniu do opracowania biegłej ocenę własną , przeciwną w zakresie wniosków co do jej wiarygodności i w szczególności przydatności dla ustaleń doniosłych w sprawie.

Taki wniosek wynika wprost z twierdzenia apelującej , które wypełnia zarzut formułowany odrębnie , w ramach którego Spółdzielnia twierdzi , że dowód ten był zupełnie zbędny z procesowego punktu widzenia i w ogóle nie powinien by przeprowadzany , skoro podstawą ustalenia wartości rynkowej lokalu uprzednio zajmowanego przez A. Z. i jego rodzinę , powinno być opracowanie zlecone przez skarżącą J. P..

W ten sposób motywując omawiany zarzut , apelująca pomija argumenty , które powołuje w motywach orzeczenia Sąd I instancji dla poparcia oceny tego dowodu / / por. str. 7-8 uzasadnienia wyroku / a w szczególności , iż wynika z nich , że opiniująca odniosła się , podtrzymując wnioski swojego opracowania , do wszystkich zarzutów stron.

Nie zwraca także uwagi , twierdząc , że biegła nie uwzględniła rzeczywistego stanu technicznego mieszkania , które wymagało remontu , że wycena obejmowała dwa warianty jego wartości , w tym taki w którym przyjęto stan techniczny mieszkania jako niezadowolający. Nawet w tej wersji jego wartości , według poziomu cen z dnia opuszczenia go przez rodzinę Z., była ona wyższą od tej , którą w formie ceny pozwana otrzymała od nowego nabywcy prawa do niego.

Nie może być uznany także za trafny , ten argument wspierający stawiany zarzut , iż biegła w ramach przyjętej metody określenia wartości lokalu nie przyjęła do porównań lokali , których status prawny był tożsamy ze statusem mieszkania powoda. Odwołując się do tego argumentu skarżącą nie uwzględnia , że na rynku , spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu nie podlegają obrotowi , a co za tym idzie , nie sposób było zgromadzić odpowiedniej bazy dla dokonywania porównania , którego brak jest zarzucany.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc. O ile przyjąć , że ma on charakter samodzielny a nie został jedynie powołany w powiązaniu z art. 233§1i 2 kpc , to wskazać należy , że jak wynika z ukształtowanego i jednolitego , podzielanego przez Sąd Apelacyjny, w składzie rozstrzygającym sprawę, orzecznictwa Sądu Najwyższego może on być uzasadniony jedynie wyjątkowo , gdy konstrukcja pisemnych motywów orzeczenia Sądu niższej instancji jest tak wadliwa , iż nie zawierają one danych pozwalających na przeprowadzenie na ich podstawie kontroli instancyjnej orzeczenia.

Nieco inaczej kwestię tę ujmując , zarzut naruszenia tego przepisu jest uzasadniony wtedy , gdy uzasadnienie wyroku nie pozwala na stwierdzenie czy Sąd prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i [ lub ] procesowego.

Tego rodzaju zasadniczymi nie prawidłowościami uzasadnienie wyroku z 28 czerwca 2017r nie jest dotknięte albowiem w oparciu o nie jest wiadomym na podstawie jakich ustaleń faktycznych i na jakich źródłach dowodowych opartych , po przeprowadzeniu wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie , Sąd Okręgowy zastosował prawo materialne, służące ocenie roszczenia A. Z..

Odeprzeć trzeba , jako trafny, także i ten zarzut w ramach którego apelująca neguje zasadność przeprowadzenia przez Sąd dowodu z opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego , dla ustalenia wartości rynkowej lokalu uprzednio zajmowanego przez powoda i członków jego rodziny według cen na dzień opuszczenia go przez nich.

Skarżącą , negując decyzję procesową Sądu I instancji pomija , że w tym zakresie stanowiska stron były rozbieżne.

Powód twierdził , że wartość ta , stanowiąc podstawę wzajemnych rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego odpowiada cenie która uzyskała Spółdzielnia od nowego nabywcy prawa do tego lokalu , wyłonionego na podstawie wyników procedury przetargowej . Spółdzielnia natomiast upatrywała podstaw jego ustalenia we wnioskach opracowania przygotowanego na jej zlecenie przez J. P..

Były to różne wielkości , a zatem obowiązkiem Sądu dla prawidłowej oceny roszczenia zgłoszonego w pozwie , było dokonanie weryfikacji tej wartości , a do tego niezbędna była wiedza specjalna rzeczoznawcy majątkowego.

W tym kontekście nie można podzielić także tej części stanowiska pozwanej , która zanegowała sposób w jaki Sąd I instancji zinterpretował pojęcie wartości rynkowej lokalu.

Pogląd Sądu , wbrew odmiennemu jej stanowisku , jest poprawny skoro posłużył się on wprost określeniem wartości rynkowej zamieszczonym w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r [ jedn. tekst DzU z 2018 poz.121 ], a zatem tym , które w ramach przygotowywania opracowania , obowiązana była stosować biegła - rzeczoznawca majątkowy - E. H..

Nie ma racji apelująca także , gdy zarzuca naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 98 §1 kpc wobec obciążenia jej kosztami procesu także w tej ich części , która jest związana z tą częścią powództwa , które zostało cofnięte przez powoda w toku sporu.

Sąd Okręgowy w tym zakresie nie popełnił błędu wadliwego zastosowania tej normy dlatego , że cofnięcie to było konsekwencją zapłaty przez pozwaną części należności , której A. Z.dochodził , warunkach takich , gdy do czasu jej dokonania roszczenie powoda było wymagalne i w kształcie przed zmianą , usprawiedliwione.

/ por. bliżej w tej materii także , wypowiedające taki sam pogląd , wskazane jedynie dla przykładu, postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2012r , sygn. II CZ 208/11 - powołane za zbiorem Lex /

Nietrafny jest też , powołany przez apelującą zarzut materialnoprawny.

Norma art. 11 ust.2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu tekstu jednolitego DzU z 2013 poz. 1222 , obowiązującego w dacie doniosłej dla rozstrzygnięcia sprawy , stanowił , że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Kwota ta nie może być przy tym wyższą aniżeli ta , którą spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal , w wyniku przetargu zorganizowanego przez nią zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z normą art. 11 ust 2<sup>4</sup> ustawy warunkiem wypłaty tego świadczenia jest opróżnienie lokalu. Z kolei , po myśli ust. 2<sup>2</sup> tego artykułu, należność ta może zostać pomniejszona w sposób opisany przez to unormowanie.

Analiza powołanych przepisów usprawiedliwia wniosok , że w warunkach wygaśnięcia takiego prawa jakie do lokalu nr (...) przy ul. (...)w K. miał powód, stan wymagalności zgłoszonego przezeń roszczenia powstał już w dacie kiedy został spełniony [ jako jedyny ] warunek opisany przez art. 11 ust.2<sup>(4)</sup> ustawy.

Bez znaczenia dla tej jego cechy pozostawało natomiast to , czy i kiedy strona pozwana zorganizuje przetarg w wyniku którego prawo do tego lokalu nabędzie kolejny podmiot. Prawnie irrelewantnym pozostawało także z rozważanego punktu widzenia pozostawało to , jaka sumę spółdzielnia uzyska tytułem ceny za to prawo od nabywcy.

Postanowienie ustawy wskazuje jedynie na to , że uprawniony do świadczenia z tytułu rozliczenia nie może uzyskać w ten sposób więcej aniżeli kwota , którą spółdzielnia z tego tytułu otrzymała. Prowadzi to do wniosku , wynik przetargu jest o tyle doniosły dla relacji pomiędzy spółdzielnią a uprawnionym z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w zakresie rozliczenia o które chodziło w sporze stron , że gdyby kwota [ uprzednio] wypłacona okazała się być

wyższą od uzyskanej w wyniku procedury przetargowej, spółdzielni przysługiwałoby roszczenie o zwrot nadwyżki , jako pozbawionej podstawy prawnej.

Taka sytuacja w sporze pomiędzy stronami jednak nie miała miejsca , skoro podstawą, którą przyjął A. Z. dla określenia wysokości dochodzonego roszczenia była wartość , która strona pozwana otrzymała tytułem ceny za prawo do lokalu od jego nabywcy [ kwota 277 172 zł.]

Jak wynikało z opinii biegłej - rzeczoznawcy majątkowego- kwota ta , nawet przy przyjęciu niekorzystnego poziomu stanu technicznego mieszkania z którym wiązała się, tak eksponowana przez Spółdzielnię konieczność przeprowadzenia jego remontu , wartość rynkowa tego prawa byłaby wyższa aniżeli kwota , którą zapłacił za prawo do lokalu jego nabywca.

W warunkach, gdy skarżąca nie negowała w apelacji ustaleń faktycznych ani przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny prawnej skuteczności potrażeń wzajemnych wierzytelności stron , Sąd II instancji nie miał podstaw do dokonywania instancyjnej ich weryfikacji

Z podanych przyczyn w uznaniu apelacji za niezasadną , Sad Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 11 ust.2<sup>1,2 i 4</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych - w brzmieniu tekstu jednolitego DzU z 2013 poz. 1222]

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 oraz 391 §1 kpc i wynikającą z tego przepisu, dla rozliczenia stron z tego tytułu , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna A. Z. została ustalona , zważywszy na wartość przedmiotu zaskarżenia oraz fakt , że koszty te wyczerpywały się w wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem , na podstawie §2 pkt 5 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 [ DzU z 2015 poz. 1800 ze zm ].

SSA Grzegorz Krężolek SSA Sławomir Jamróg SSO / del / Wojciech Żukowski