

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo M. S. (1) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. o zapłatę kwoty 65.590 zł z tytułu połowy wartości wkładu mieszkaniowego związanego z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu nr (...) w Ł. przy ulicy (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty (punkt 1). Sąd nie obciążył powoda kosztami postępowania (punkt 2).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) przysługiwało Z.

i Z. małżonkom S.. Po ich śmierci, wydane zostały postanowienia

o stwierdzeniu nabycia praw do spadku, w wyniku których spadkobiercami zostali ostatecznie powód – M. S. (1) oraz jego siostra G. A., po 1/2 części. Wkład mieszkaniowy związany z lokatorskim prawem do lokalu wszedł w skład masy spadkowej po Z. i Z. S. (1). W przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkuje wraz z dziećmi K. L. – córka siostry powoda – G. A.. Osoby te są zameldowane w lokalu. Spółdzielnia wzywała K. L. do załatwienia spraw członkowskich, ale K. L. nie podejmowała wezwań. Ostatecznie Spółdzielnia poinformowała ją o wygaśnięciu roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni

i wzywała ją do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni. Wobec braku reakcji w dniu

28 września 2012 r. pozwany wystąpił do sądu z powództwem o nakazanie K. L. opróżnienia przedmiotowego lokalu. Po śmierci rodziców, powód wzywał Spółdzielnię Mieszkaniową do wypłacenia mu połowy wkładu mieszkaniowego, ale wezwania te były bezskuteczne. Informował także, że nie jest zainteresowany przyznaniem mu prawa do przedmiotowego lokalu, interesuje go wyłącznie wypłata połowy wkładu. Spółdzielnia konsekwentnie informowała powoda, iż wypłata wkładu nastąpi dopiero po opuszczeniu lokalu przez K. L.. Wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd nakazał K. L. i jej małoletnim dzieciom opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu przyznania im lokalu socjalnego przez Gminę Ł.. Osoby te nadal zajmują lokal, oferta najmu lokalu socjalnego nie została im jeszcze przedstawiona.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako przedwczesne. Pozwana Spółdzielnia podnosiła, iż wypłaci powodowi należną część wkładu po zakończeniu przetargu na odrębną własność lokalu, co z kolei może mieć miejsce dopiero po opróżnieniu lokalu. Wkład mieszkaniowy związany z prawem do lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) wszedł w skład masy spadkowej po Z. i Z. S. (2) i jest dziedziczony przez powoda i jego siostrę po 1/2 części. Powód na skutek braku porozumienia z siostrą nie dokonał działu spadku po rodzicach. Po śmierci Z. i Z. S. (2) lokal zajęła siostrzenica powoda wraz

z dziećmi – K. L.. Jest ona zameldowana w tym lokalu. Ponieważ

w przepisany terminie nie dokonała czynności zachowawczych zmierzających do otrzymania w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lokatorskiego prawa

do lokalu, prawo do tego lokalu wygasło. Ponieważ nadal zajmowała ona lokal, Spółdzielnia wystąpiła do sądu z powództwem o eksmisję. Wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd orzekł eksmisję osób zajmujących przedmiotowy lokal, jednakże przyznał im prawo do otrzymania lokalu socjalnego, wskutek czego wykonanie wyroku eksmisyjnego jest wstrzymane do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji jaka miała miejsce w niniejszej sprawie, 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. Natomiast w takiej sytuacji (w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. W niniejszej sprawie osobami

uprawnionymi jest M. S. (1) i G. A.. Przysługująca im do wypłaty 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. 2<sup>1</sup> powołanej ustawy). Najistotniejszym jednak w niniejszej sprawie jest art. 11 ust. 2<sup>4</sup>, który stanowi, iż warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup>, jest opróżnienie lokalu. Jest to warunek, którego nie można pominąć. Zwrot wkładu mieszkaniowego, a raczej kwot uzyskanych ze sprzedaży lokalu po dokonaniu odpowiednich potrąceń, jest immanentnie związany z opróżnieniem lokalu przez osoby, które go dotąd zajmowały go dotąd na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu (o którym mowa w art. 9 ust. 1 u.s.m.). Jeśli więc po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu osoby, którym prawo to przysługiwało, albo inne osoby z nimi związane, które są obowiązane lokal opróżnić, pozostają dalej w tym lokalu, to zwrot nie następuje - aż do chwili opróżnienia lokalu. Warunek ten wynika również z § 78 ust. 6 Statutu Spółdzielni.

W ocenie Sądu Rejonowego, pozwana zwróciła także słusznie uwagę, iż do czasu przeprowadzenia przetargu nie jest znana wartość rynkowa prawa do lokalu, w związku z czym nie wiadomo na razie nawet jakiej kwoty miałby domagać się powód od Spółdzielni. Pojęcie wartości rynkowej jest w tym przypadku tożsame z wartością rynkową w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 tej ustawy stwierdza, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonują, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi (art. 150 ust. 5 ustawy). Powód nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, jak również nie przedstawił żadnego operatu dotyczącego wartości lokalu. Ponadto jednak przepis art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada, że może wystąpić różnica między wartością rynkową lokalu oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego a ceną uzyskaną w wyniku przetargu, która może być niższa od oszacowanej przez rzeczoznawcę wartości rynkowej. Jest to możliwe wówczas, gdy lokal nabywany jest przez osoby trzecie w wyniku kolejnych przetargów, a cena lokalu spada, bo nie ma chętnych do nabycia lokalu za proponowaną pierwotnie cenę. Wysokość roszczenia powoda zdeterminowana jest bowiem kwotą jaką Spółdzielnia uzyska w wyniku przeprowadzonego przetargu. Ten argument również wskazuje, iż roszczenie powoda nie może zostać zrealizowane jako przedwczesne.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd pierwszej instancji nie obciążył powoda kosztami postępowania, (wyrok: k. 133; uzasadnienie: k. 134 – 135).

Powód w apelacji od opisanego wyroku w zakresie punktu 1 zarzucił sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na całkowitym pominięciu zeznań świadków A. S. i M. S. (2), a także zeznań powoda na okoliczność niezamieszkiwania przez K. L. wspólnie z dziadkami i zasiedleniu lokalu dopiero po zgonie Z. S. (1), co uniemożliwiło przez tyle lat wypłacenie powodowi stosownego udziału we wkładzie mieszkaniowym. Skarżący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, (apelacja: k. 142 – 144).

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości, (odpowiedź na apelację: k. 165 – 166).

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 r. w imieniu pozwanego zgłosiła swój udział w sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jako następcą prawny dotychczasowego pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” podnosząc, iż z dniem 18 grudnia 2014 r. nastąpił podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” przez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowa (...), zaś lokal mieszkalny, z którym związane jest roszczenie objęte żądaniem w niniejszej sprawie położony jest w granicach byłego osiedla (...), z którego utworzono SM (...) w Ł.. Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej (...) złożył pismo procesowe wraz z uchwałą nr 19/14, planem podziału, załącznikiem nr 8 KRS SM (...) i KRS SM „Osiedle (...)”.

Sąd Okręgowy mocą postanowienia dopuścił Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do udziału w sprawie w charakterze pozwanego w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. (postanowienie, k. 229).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w sprawie należało dopuścić do udziału w charakterze pozwanego Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)”. Jak wynika z uchwały nr 19/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. nastąpił podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w ten sposób, że z jej wydzielonej organizacyjnie części – Osiedla (...) utworzono nową spółdzielnię – SM (...) w Ł. (uchwała, k. 193). Z planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań dotyczących podziału (plan, k. 194 – 209) i wykazu środków trwałych (wykaz, k. 210 – 214) wynika, że lokal mieszkalny, z którym związane jest roszczenie objęte żądaniem w niniejszej sprawie położony jest w granicach byłego osiedla (...), z którego utworzono Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł..

W orzecznictwie słusznie przyjęto, że ogólne następstwo procesowe może pojawić się także jako prawna konsekwencja podziału jednostki organizacyjnej. W razie, gdy przejście praw lub obowiązków dotyczących przedmiotu procesu nie jest rezultatem czynności materialno-prawnej stron, wejście nowych podmiotów do toczącego się postępowania może odbyć się automatycznie. Następca prawny może zatem kontynuować rozpoczęty wcześniej proces z udziałem poprzednika prawnego bez potrzeby uzyskiwania zgody przeciwnika procesowego na wstąpienie do procesu (zob. m.in. postanowienie SN z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 356/11; postanowienie SN z 23 czerwca 2004 r., V CZ 53/04; wyrok SN z 27 marca 2014 r., III CSK 181/13). Powyższe stanowisko pozostaje aktualne także w odniesieniu do podziału spółdzielni mieszkaniowej polegającego na tym, że z jej wydzielonej organizacyjnie części tworzy się nową spółdzielnię. Ponadto należy podkreślić, iż w dacie orzekania lokal mieszkalny, z którym związane jest roszczenie objęte żądaniem w niniejszej sprawie, w tym prawa i zobowiązania z nim związane, stanowi mienie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., nie zaś Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł..

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi przyjmuje za własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzeże potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Powód zarzucił w apelacji sprzeczność ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na całkowitym pominięciu zeznań świadków A. S. i M. S. (2), a także zeznań powoda na okoliczność niezamieszkiwania przez K. L. wspólnie z dziadkami i zasiedlenia lokalu dopiero po zgonie Z. S. (1), co uniemożliwiło przez tyle lat wypłacenie powodowi stosownego udziału we wkładzie mieszkaniowym.

Wobec powyższego można przyjąć, że powód zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest jednak prawidłowa. Stosownie do wskazanego przepisu, sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego

w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może tylko wtedy być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub

z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy

z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub

w dostatecznie potwierdzone, gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy.

Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne (zob. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99; wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Z zebranego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne, co doprowadziło do uznania powództwa jako przedwczesnego i jego oddalenia. Ponadto Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował art. 227 k.p.c., zgodnie z którym przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Granice postępowania dowodowego wyznacza podstawa materialnoprawna dochodzonego w sprawie roszczenia. W niniejszej sprawie powód opisał swoje żądanie o przepis art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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 i w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast stosownie do

art. 11 ust. 2<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup>, jest opróżnienie lokalu. W świetle prawidłowo przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego, zeznania

A. S. i M. S. (2), a także powoda na okoliczność niezamieszkiwania przez K. L. wspólnie z dziadkami, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że przedmiotowy lokal nie został opróżniony,

a wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd orzekł eksmisję osób zajmujących ten lokal i przyznał im prawo do otrzymania lokalu socjalnego, wskutek czego wykonanie wyroku eksmisyjnego jest wstrzymane do czasu złożenia przez Miasto

Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W konsekwencji, pozwana spółdzielnia nie mogła rozpocząć przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i uzyskać stosownej wpłaty wartości rynkowej lokalu od

jego nabywcy. Wobec tego, nie mogła nastąpić wypłata, o której mowa w art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102

w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. odstępując od obciążenia powoda kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej. Sąd Okręgowy odwołując się do zasady słuszności miał na uwadze, iż powództwo w niniejszej sprawie, a w konsekwencji apelacja zostały oddalone wyłącznie z tej przyczyny, że zgłoszone roszczenie jest przedwczesne w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto Sąd Okręgowy miał na względzie sytuację materialną skarżącego, która wynika z dokumentacji złożonej przy wniosku o zwolnienie od opłaty sądowej od apelacji.