

Sygn. akt I Ca 178/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – S.O. Barbara Bojakowska

Sędziowie: S.O. Elżbieta Zalewska – Statuch

S.O. Joanna Składowska

Protokolant: sek. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 07 sierpnia 2013 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez obie strony

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 12 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 27/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sadowi Rejonowemu w Zduńskiej Woli, pozostawiając temuż Sadowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sygn. Akt Ca 178/13

UZASADNIENIE

W pozwie z 28 listopada 2011 roku skierowanym do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli W. B. domagała się zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 45.500 złotych jako rozliczenia należności ze sprzedaży spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Pozwana nie uznała powództwa i żądała jego oddalenia w całości oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 lutego 2013r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 23.900 złotych, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i znosząc między stronami koszty procesu.

Orzeczenie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W. B. przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.. Powódka uiściła wkład mieszkaniowy, dokonując ostatniej wpłaty we

wrześniu 1990 roku. Wobec zaległości w płatności zobowiązań wobec Spółdzielni, na mocy uchwały z dnia 19 stycznia 1995 roku została wykluczona z rejestru członków.

Na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli wydanego w sprawie C 265/99 - w dniu 9 kwietnia 2008 roku - spółdzielnia dokonała eksmisji powódki. Następnie przeprowadziła przetarg pisemny na lokal zajmowany wcześniej przez powódkę, dokonując jego zbycia w listopadzie 2008 roku za kwotę 86.000 złotych. Wartość rynkowa lokalu ustalona została wcześniej na kwotę 85.500 złotych. Dokonując rozliczenia z powódką z tytułu wkładu mieszkaniowego, pozwana ustaliła należny powódce wkład mieszkaniowy w wysokości 72% rynkowej wartości lokalu, przy czym wartość ta w całości zaliczona została na poczet zaległości czynszowych określonych w tytułach egzekucyjnych - w zakresie kwoty 57.412,82 złotych oraz bieżących wierzytelności Spółdzielni - w wysokości 4.147,18 złotych.

Na moment sprzedaży w/w lokalu w drodze przetargu, powódka zalegała względem Spółdzielni z zapłatą należności objętych tytułami egzekucyjnymi ze spraw: C 190/94, C 37/98, C 41/99, C 285/99, C 6/00, C 145/00, C 148/01, C 181/01, C 256/01. We wszystkich tych sprawach powadzona była przeciwko powódce egzekucja komornicza. Ostatnie rozliczenie należności z tytułu zajmowania przez powódkę lokalu do czasu eksmisji dokonane zostało ugodą sądową w sprawie VI Cupr 25/07 i dotyczyło okresu od lipca 2006 roku do marca 2007 roku. Niniejsze zadłużenie powódka spłacała ratałnie w 2007 i 2008 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, iż spór w niniejszej sprawie sprowadza się przede wszystkim do oceny czy spółdzielnia w sposób prawidłowy zaliczyła na poczet zadłużenia powódki kwotę 61.560 złotych, a nie kwotę 85.500 złotych, która odpowiada rynkowej wartości tego prawa. Tym samym nie były zasadne twierdzenia W. B. odnośnie wpływu na jej obecne żądanie wpłat dokonywanych ratałnie na poczet wkładu mieszkaniowego, gdyż to było obowiązkiem członka spółdzielni, który uzyskał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zauważyć należy, że podnoszona w sprawie wpłata w wysokości 104.308 złotych dokonana przez powódkę we wrześniu 1990 roku stanowiła właśnie ostateczne rozliczenie z tytułu kredytu lokatorskiego, wyliczonego przez pozwaną spółdzielnię w lipcu 1990 roku. Warunkiem rozliczenia się przez spółdzielnię z pełnej wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego było zresztą uiszczenie przez powódkę w całości wszystkich należności z tego tytułu.

Członkostwo powódki w pozwanej Spółdzielni wygasło w dniu 19 stycznia 1995 roku. Kwestię zwrotu wkładu mieszkaniowego regulował wówczas art. 218 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 roku, Nr 30, poz. 210).

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż poczynając od chwili powstania roszczenia o zwrot wkładu aż do daty opróżnienia lokalu 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. 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 roku 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 art. 11 ust. 2 zd. 3 u.s.m. w brzmieniu pierwotnym przewidziano wprost, iż roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. W toku późniejszych zmian do tej ustawy wprowadzono zapis, iż warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. Obecnie uregulowanie takie zawarte jest art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. Z tych względów rozliczenie pozwanej spółdzielni z powódką winno nastąpić przy uwzględnieniu pełnej kwoty odpowiadającej rynkowej wartości prawa do lokalu, czyli 85.500 złotych. Wbrew twierdzeniom powódki, podstawę rozliczeń nie może stanowić cena uzyskana od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez pozwaną spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Pozwana ostatecznie z wartości rynkowej lokalu na rzecz powódki uwzględniła kwotę 61.560 złotych. Z tych względów Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 23.940 złotych jako różnicę w/w kwoty z

kwotą odpowiadającą rynkowej wartości lokalu. Sąd nie podzielił zaś zarzutów powódki odnośnie braku podstaw do potrącenia przez pozwaną z ceny rynkowej lokalu łącznej kwoty 61.560 złotych. Kwota 57.412,82 złotych została zaliczona na zadłużenie wynikające z orzeczeń sądowych, powiększonych o koszty postępowań egzekucyjnych. Dotyczyło to spraw C 190/94, C 37/98, C 67/98, C 41/99, C 285/99, C 6/00, C 181/01, C 148/01, C 256/01, C 145/00, C 265/99. Wyciszając orzeczenia spółdzielnia wskazała dodatkowo jeszcze nakaz zapłaty w sprawie VI Nc 63/04, co stanowiło ewidentną pomyłkę, bowiem orzeczenie w tej sprawie nie dotyczyło w ogóle obecnych stron procesu. We wszystkich tych sprawach pozwana spółdzielnia prowadziła przeciwko powódce egzekucję, przerywając tym samym bieg przedawnienia przysługujących jej należności, co skutkowało tym, iż terminy przedawnienia należności biegły na nowo. Oprócz należności z orzeczeń sądowych, pozwana Spółdzielnia potrąciła również kwotę 4.147,18 złotych jako kwotę wynikającą z należności bieżących powódki wobec spółdzielni na listopad 2008 roku. W toku procesu powódka nie przeczyła tej należności. W ocenie Sądu pozwana Spółdzielnia miała podstawę aby należności te również uwzględnić w ówczesnym rozliczeniu stron, ostatecznie bowiem rozliczenie stron z tytułu zajmowanego przez powódkę lokalu dotyczyło okresu od lipca 2006 roku do marca 2007 roku i objęte było ugodą sądową zawartą przez strony w sprawie VI Cupr 25/07. Później aż do listopada 2008 roku strony żadnych rozliczeń za zajmowany lokal już nie dokonywały, a powódka w dalszym ciągu lokal ten zajmowała.

Powódka wniosła również o potrącenie ze zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego należności wynikających z nakazów zapłaty wydanych w sprawach Nc 315/02, Nc 3/02, VI Nc 181/04, VI Nc 206/04, Nc 347/04, VI Nc 348/04, VI Nc 349/04, VI Nc705, VI Nc 201/06 i VI Nc 569/06. Podstawę do czynienia takich potrąceń daje powódce dopiero prawomocne zasądzenie kwoty w obecnej sprawie, co jeszcze nie nastąpiło.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelacje od wyroku Sądu Rejonowego wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła orzeczenie w części oddalającej powództwo ponad kwotę 23.940 złotych, zarzucając:

-naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

1. art. 6 kc w zw. z art. 498 § 1 i 2 kc poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa skutecznie dokonała potrącenia z wierzytelności powódki kwoty 57.412,82 złotych z tytułu zobowiązań powódki potwierdzonych tytułami wykonawczymi oraz kwoty 4.147,18 złotych z tytułu „bieżących wierzytelności pozwanej”, podczas gdy pozwana nie tylko nie wskazała o jakie konkretnie wierzytelności dokonuje potrącenia, w rozbiciu na kwoty potwierdzone tytułami wykonawczymi, koszty egzekucyjne, odsetki, ale również błędnie wskazała tytuły wykonawcze, o które dokonuje potrącenia, co w tej sytuacji czyni wątpliwym rzetelność wyciszenia wartości wierzytelności,

2. art. 502 kc poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że wierzytelność pozwanej potwierdzona tytułem wykonawczym C 190/94, w nieznannej wysokości, tak co do należności głównej, kosztów i odsetek, mogła zostać skutecznie potrącona przez pozwaną, mimo faktu, że pozwana w piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2012 w sposób dorozumiany przyznała fakt przedawnienia poprzez pominięcie wierzytelności potwierdzonej tytułem wykonawczym z 1994 roku,

3. art. 125 § 1 kc w zw. z art. 124 § 1 i 2 kc poprzez ich błędną wykładnię, która polegała na uznaniu, że bieg terminu przedawnienia, zarówno co do należności głównej, kosztów i odsetek ustawowych, po jego przerwaniu biegnie na nowo przez okres 10 lat w stosunku do każdego rodzaju należności, podczas gdy, odsetki ustawowe, jako przyszłe świadczenia okresowe ulegają przedawnieniu trzyletniemu,

-naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie, które polegało na:

- dowolnym przyjęciu, że powódka nie kwestionowała wysokości „bieżących wierzytelności pozwanej”, podczas gdy podnosiła fakt, że ich wartość jest nie udowodniona, a ich wysokość nie wynika z żadnego dokumentu złożonego przez stronę pozwaną reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, a wręcz przeciwnie, z załączonego do odpowiedzi na pozew dokumentu o nazwie (...), wynikają kwoty o innych wartościach i nie znajduje się tam pozycja „bieżące wierzytelności pozwanej”,

- błędnym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że powódka zajmowała lokal do listopada 2008 roku, podczas gdy opróżniła lokal pozwanego 9 kwietnia 2008 roku,
- dowolnym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że po stronie powódki istniały bieżące należności wobec pozwanej,

2. art. 328 § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie, które polegało na nie wyjaśnieniu w uzasadnieniu wyroku o jakie „bieżące wierzytelności pozwanej” uznaje potrącenie za skuteczne.

Wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty 45.500 złotych oraz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana zaskarżyła orzeczenie w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 218 § 4 prawa spółdzielczego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 54 poz. 288) obowiązującego na dzień ustania członkostwa powódki poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy ustalony w sprawie stan faktyczny pozwala na uznanie, że roszczenie o wypłatę zaktualizowanego wkładu mieszkaniowego stało się wymagalne w dniu wygaśnięcia członkostwa,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym na dzień wydania lokalu) poprzez jego zastosowanie, w sytuacji, gdy ustalony w sprawie stan faktyczny nie pozwalał na uznanie, że roszczenie w wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego powstało dopiero w momencie opróżnienia lokalu,

- naruszenie art. 3 kc poprzez jego niezastosowanie.

Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej opłaty sądowej od apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W sprawie niniejszej wygaśnięcie prawa do lokalu stało się ostateczne w 1995r. Zgodnie z art. 218 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze w ówczesnym brzmieniu, w takim wypadku obowiązkiem spółdzielni było zwrócenie osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego. Należność z tego tytułu powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 § 1 ustawy, jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu. Na powódce natomiast ciążył obowiązek wydania lokalu. Świadczenia te stały się wymagalne z datą wygaśnięcia członkostwa, a jako wzajemne w rozumieniu art. 488 kc powinny być spełnione jednocześnie. W konsekwencji pozwana mogła skutecznie podnieść zarzut niewykonania umowy i wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia dopóty, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego.

Dopiero art. 11 ust. 2 stawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27) w pierwotnym brzmieniu wprowadził zasadę, że warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu. Był to warunek prawny zawieszający, którego spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego. Tymczasem w niniejszej sprawie wykluczenie stało się skuteczne przed wejściem tej ustawy w życie. W takim wypadku zastosowanie ma art. XXVI przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który wyraża zasadę dalszego działania ustawy dawnej. Oznacza to, że znajduje zastosowanie art. 218 § 4

Prawa spółdzielczego. Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze obowiązujące w dacie ustania członkostwa powódki nie uzależniały powstania roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego (równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) od wydania (opróżnienia) lokalu. Z art. 210 § 1 ustawy wynikał jedynie obowiązek opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 310/11, LEX nr 1136004).

Rację ma zatem pozwana, że wartość wkładu mieszkaniowego powinna być ustalona na dzień powstania roszczenia (19 stycznia 1995 r.), tj. na dzień, w którym wykluczenie powódki ze Spółdzielni stało się skuteczne, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w konsekwencji wygasło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1988 r., II CR 11/88, OSNCP 1990, nr 4-5, poz. 65), a Sąd Rejonowy ustalając wysokość należnego powódce świadczenia dopuścił się naruszenia wskazanych przepisów.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych powódki wskazać należy, iż wykonanie prawa potrącenia polega na złożeniu oświadczenia o charakterze prawo kształtującym, którego rezultatem jest, niezależnie od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, umorzenie obydwu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej ze skutkiem od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 498 § 2 kc, art. 499 kc). Dla uzyskania jednak określonego skutku pozwana podnosząc taki zarzut, powinna zindywidualizować swoją wierzytelność, jak również skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powódki oraz wskazać przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości. Przed wszczęciem niniejszego procesu za jedyne oświadczenie w tym zakresie uznać można pismo spółdzielni powódki z 20 listopada 2008r. (k. 76), w którym wskazano, że należny powódce wkład mieszkaniowy wyraża się kwotą 61.560 złotych, a „należności z tytułu opłat czynszowych” wynoszą 114.829,95 złotych. Zgodzić należy się z powódką, że tak dokonane potrącenie nie może być uznane za skuteczne z uwagi na brak precyzyjnego określenia wierzytelności wobec powódki, które pozwalałoby na zindywidualizowanie o jakie konkretnie należności chodzi: brak jest wskazania wyliczenia należności głównej, odsetek, kosztów, tytułu wykonawczego. O skutecznym złożeniu oświadczenia o potrąceniu można mówić dopiero w odniesieniu do pisma procesowego pozwanej złożonego w postępowaniu apelacyjnym z dnia 19 czerwca 2013r. (k. 212-226).

Odnosząc się do zgłoszonych w nim należności, powódka w piśmie z dnia 19 czerwca 2013r. (k. 206-210) podniosła zarzut przedawnienia. Ponadto, wbrew twierdzeniom sądu pierwszej instancji zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, zarówno w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym kwestionowała prawidłowość naliczenia należności nieobjętych tytułami wykonawczymi. Wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego nie wszystkie tytuły skierowane były do egzekucji: wyrok w sprawie I C 37/98, I C 67/98, I C 6/00, I C 181/01, I C 148/01, I C 256/01. Sąd pierwszej instancji nie dokonując prawidłowych ustaleń w zakresie skuteczności potrącenia, kwot podlegających potrąceniu, faktu wszczęcia postępowań egzekucyjnych i terminów ich zakończenia - w kontekście podniesionego zarzutu przedawnienia oraz kontroli prawidłowości naliczenia kwestionowanych przez powódkę należności z tytułu bezumownego użytkowania lokalu niewynikających z tytułów wykonawczych, nie rozpoznał istoty sprawy.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 4 kpc zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien prawidłowo ustalić wysokość należnego powódce wkładu mieszkaniowego, tj. przy zastosowaniu zasad wynikających z art. 218 § 4 Prawa Spółdzielczego z daty ustania członkostwa, ustalić, które z należności zgłoszonych do potrącenia uległy przedawnieniu, przy uwzględnieniu - w zależności od tego, czy tyczyło się, czy też nie postępowanie egzekucyjne - brzmienia przepisów art. 118 – 125 kc oraz zweryfikować prawidłowość wyliczenia należności z tytułu bezumownego użytkowania lokalu, przy zastosowaniu przepisów art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pamiętając, że ciężar dowodu w tym zakresie obciąża, zgodnie z dyspozycją art. 232 kpc stronę pozwaną. W takim wypadku - wobec nieprzyznania ich przez powódkę - pozwana winna zatem zgłosić stosowne dowody zarówno co do zasady ich naliczenia, jak i wysokości, czy to przekładając stosowne dokumenty, czy też wnioskując o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.