

Sygn. akt. I C 253/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. K. i B. K. (1)**,

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

o zapłatę;

I. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz R. K. kwotę 12.537,33 zł (dwanaście tysięcy pięćset trzydzieści siedem złotych trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz B. K. (1) kwotę 62.686,65 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. umarza postępowanie

1. ponad kwotę 16.096,15 zł (szesnaście tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych piętnaście groszy) dochodzoną przez R. K.;

2. ponad kwotę 80.480,79 zł (osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) dochodzoną przez B. K. (1);

IV. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

V. ustala, że koszty postępowania obciążają R. K. w 45 %, B. K. (1) w 8%, zaś (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w 55% w stosunku do R. K. i w 92% w stosunku do B. K. (1) oraz poleca referendarzowi sądowemu szczegółowe ich wyliczenie.

Sygn. akt I C 253/14

## UZASADNIENIE

Powodowie R. K. i B. K. (1) dochodzili w niniejszym procesie zapłaty przysługującego im według udziałów (1/8 – R. K., 5/8 – B. K. (1)) wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w M.. R. K. pierwotnie domagał się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 31.040 zł, a B. K. (1) – 93.120 zł, zaś ostatecznie – po częściowym spełnieniu świadczenia przez pozwaną Spółdzielnię – R. K. żądał zasądzenia kwoty

16.096,15 zł, a B. K. (1) - 80.480,79 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu. Ponad te kwoty powodowie cofnęli powództwo i zrzekli się roszczenia w tym zakresie.

W uzasadnieniu pozwu powodowie twierdzili, że na skutek śmierci M. K. (1) nabyli roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. – R. K. w 1/8 części, zaś B. K. (1) – po nabyciu udziałów należących do innych spadkobierców – w 5/8 części. W 2012 r. powódka podjęła starania, aby uzyskać status członka (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., pozwana jednak odmówiła przyjęcia jej w poczet członków oraz wezwała ją do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia ww. nieruchomości. Powódka poinformowała wówczas Spółdzielnię, że nie zamieszkuje w ww. lokalu i nie posiada do niego kluczy. Następnie pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do wypłaty należnego im wkładu mieszkaniowego. Do dnia wniesienia pozwu do Sądu pozwana nie wykonała tego zobowiązania. W ocenie powodów pozwana Spółdzielnia dysponowała spornym lokalem już od dnia uzyskania informacji o śmierci jedynej osoby w nim zamieszkującej – C. K., tj. od dnia 13 grudnia 2011 r. Powodowie wskazali, że M. K. (1) wniosła cały wkład mieszkaniowy, że nominalna kwota umorzenia kredytu w części przypadającej na lokal wynosi 23,28 zł, że potrącone przez pozwaną należności z tytułu operatu szacunkowego lokalu, odsetek za zwłokę i opłat eksploatacyjnych są nienależne, że kwota zaległych płatności czynszowych oraz wydatki na rzeczoznawcę majątkowego stanowią co najwyżej kwotę 6.555,05 zł i o tę kwotę (łącznie z nominalną wartością umorzenia kredytu – 23,28 zł), należało pomniejszyć należne powodom świadczenie (159.000 zł – 6.555,05 zł – 23,28 zł = 152.421,67 x 3/8 = 114.316,25 zł). W związku z wypłatą przez pozwaną Spółdzielnię kwoty 27.583,06 zł, powodowie zaliczyli ją w pierwszej kolejności na zaspokojenie ich roszczenia z tytułu odsetek naliczonych od dnia 13 grudnia 2011 r. do dnia 9 września 2014 r. – 9.843,75 zł, a w pozostałej części, tj. w zakresie kwoty 17.739,31 zł - na poczet zadłużenia głównego. Powodowie wskazali, że dalszą kwotę 96.576,94 zł pozwana Spółdzielnia powinna wypłacić im zgodnie z ich udziałami, tj. 16.096,15 zł na rzecz R. K. i 80.480,79 zł na rzecz B. K. (1).

W odpowiedzi na pozew (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, że M. K. (1) – wobec zaległości czynszowych – została wykluczona ze Spółdzielni, a jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, że po śmierci M. K. (1) w lokalu tym zamieszkiwał C. K., M. K. (2) i powódka, co wynikało z przeprowadzonej kontroli stanu osiedla w 2009 r., że B. K. (1) starała się bezskutecznie uzyskać członkostwo w Spółdzielni, że pozwana poinformowała powódkę o obowiązku wydania nieruchomości, co było warunkiem, od którego uzależniona została wypłata wkładu, że nie doszło do przekazania przez B. K. (1) lokalu nr (...), w związku z czym pozwana dokonała komisyjnego otwarcia nieruchomości, że dopiero w dniu 26 listopada 2012 r. lokal nr (...) został opróżniony, że pozwana wszczęła procedurę zmierzającą do zbycia lokalu, że termin przetargu wyznaczono na dzień 3 września 2013 r., oraz że do wyliczenia wartości wkładu mieszkaniowego należało przyjąć zasady obowiązujące w dacie wygaśnięcia lokatorskiego prawa M. K. (1), tj. w 2003 r.

Pismem z dnia 18 października 2013 r. powodowie podnieśli, że posiadaczem lokalu po śmierci C. K. (od 21 listopada 2011 r.) była pozwana, a zatem nie mogło dojść do opróżnienia nieruchomości w dniu 26 listopada 2012 r. Spółdzielnia została bowiem poinformowana o fakcie niezamieszkiwania w tym lokalu przez stronę powodową, a mimo to nie podjęła niezwłocznie działań zmierzających do ogłoszenia przetargu.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. K. (1) przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. na podstawie przydziału z dnia 22 września 1980 r. Członkowie Spółdzielni otrzymujący taki przydział byli zobowiązani do wniesienia wkładu mieszkaniowego, który ustalano według stawek ryczałtowych liczonych w złotych za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W przypadku M. K. (1) wkład ten wynosił 3,70 zł (przed denominacją 37.000 zł). Koszt budowy 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustalono na 0,95 zł (9.500 zł przed denominacją), a zatem dla lokalu nr (...) był to wydatek 50,26 zł (przed denominacją 502.550 zł). Zadłużenie z tytułu kredytu bankowego, które stanowiło różnicę między kosztem budowy lokalu i wniesionym wkładem, wynosiło 46,56 zł (przed denominacją 465.600 zł). Członek, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu powinien spłacić kredyt lokatorski, który stanowił 50% zadłużenia

z tytułu kredytu bankowego. W pozostałym zakresie zadłużenie było umarżane. Kredyt lokatorski, który został przez M. K. (1) spłacony, wynosił 23,28 zł (przed denominacją 232.800 zł) i został zaliczony na poczet wkładu budowlanego (3,70 zł + 23,28 zł, tj. łącznie 26,98 zł, co stanowiło 53,68% kosztu budowy lokalu).

Wobec zaległości czynszowych nieuregulowanych przez M. K. (1) uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 28 stycznia 2003 r. o nr (...) na podstawie § 32 ust. 2 pkt 2 ówczesnego statutu pozbawiono ją członkostwa w pozwanej Spółdzielni, a jej lokatorskie prawo do lokalu nr (...) z tym dniem wygasło. O podjętej uchwale zawiadomiono M. K. (1) w dniu 25 lutego 2003 r.

M. K. (1) zmarła w dniu 25 sierpnia 2008 r. Postanowieniem z dnia 30 maja 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I Ns 519/12 stwierdził, że spadek po M. K. (1) na podstawie ustawy nabyli: G. S., M. K. (3), C. K. i S. K. po 1/4 części spadku każdy z nich. S. K. zmarł w dniu 12 marca 2010 r., zaś C. K. – mąż powódki i ojciec powoda – 21 sierpnia 2011 r., o czym zawiadomiono pozwaną w dniu 13 grudnia 2011 r. C. K. do dnia swojej śmierci zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w M.. Spadkobiercami ustawowymi po zmarłym C. K. są B. K. (1) i R. K. w 1/2 części każdy z nich.

W dniu 30 stycznia 2012 r. powódka złożyła pozwanej Spółdzielni deklarację przystąpienia do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i zażądała przyjęcia jej w poczet członków. W oświadczeniu tym wskazała, że stale zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w M..

**Dowód:** postanowienie z dnia 30.05.2012 r. – k. 16; akt poświadczenia dziedziczenia z 19.01.2012 r. – k. 17 – 18; akt poświadczenia dziedziczenia z 25.10.2010 r. – k. 19 – 20; pismo z 30.01.2012 r. z deklaracją i opłatą – k. 21 – 23; informacja o wysokości wkładu mieszkaniowego wniesionego przez M. K. (1) – k. 213 – 215; pismo z 18.02.2003 r. – k. 243, k.266 – 267, k. 551 - 552; uchwała nr 4/2003 z potwierdzeniem odbioru – k. 244 – 246, k. 549 - 550; pismo z 27.04.2004 r. – k.540.

W dniu 2 lutego 2012 r. spadkobiercy ustawowi po zmarłym S. K., tj. Z. K., K. P., A. Z., jak również M. K. (3) zbyli na rzecz B. K. (1) oddziedziczone przez nich udziały we wkładzie budowlanym związanym z ww. lokalem mieszkalnym. O powyższym B. K. (1) poinformowała (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w dniu 3 lutego 2012 r.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. pozwana zawiadomiła powódkę, że uchwałą nr (...) zarząd Spółdzielni odmówił przyjęcia jej w poczet członków i zawarcia z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego. W uzasadnieniu swojej decyzji pozwana wskazała, że nie przedstawiono dokumentów, z których wynikałby krąg spadkobierców po zmarłej M. K. (1) oraz w jaki sposób dokonano po niej działu spadku w zakresie praw do wkładu budowlanego. Jednocześnie powódka została wezwana do uregulowania zadłużenia istniejącego w kartotece lokalu, które na dzień 31 stycznia 2012 r. – według pozwanej - wynosiło 12.620 zł. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 4 maja 2012 r., B. K. (1) podniosła, że w lokalu nr (...) nie przebywa już od 2008 r., zaś po śmierci jej męża C. K. nieruchomość pozostaje całkowicie niezamieszкана. Mimo tego twierdzenia Spółdzielnia pozostawała w przekonaniu, że powódka zajmuje powyższy lokal i posiada do niego klucze. Pozwana bowiem opierała się o treść protokołów, jakie zostały uprzednio sporządzone w ramach kontroli stanu zasiedlenia osiedla. W 2009 r. stwierdzono, że w lokalu nr (...) przebywa C. K. z żoną i synem, zaś w lutym 2010 r. – B. K. (1) z mężem. W dniu 9 lipca 2010 r. powódka skierowała do pozwanej pismo, w którym wskazała, że wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...)w M.. Zmiana stanu osobowego w tym lokalu nie została zgłoszona do administracji osiedla pozwanej Spółdzielni. W korespondencji ze Spółdzielnią B. K. (1) wskazywała zaś swoje miejsce zamieszkania przy ul. (...) nr (...) w M., podała je również u notariusza podczas sporządzania aktu poświadczenia dziedziczenia oraz w deklaracji członkowskiej. Ponadto z M. K. (2) była zameldowana w tym lokalu co najmniej do połowy 2012 r.

**Dowód:** uchwała nr (...) – k. 24; oświadczenia spadkobierców – k. 25 – 28; pismo z 3.02.2012 r. – k. 29; pismo z 29.02.2012 r. – k. 30; pismo z 4.05.2012 r. – k. 31; sprawozdania z kontroli – k. 536 – 539; akta członkowskie: k. 60, k.75, k. 90, k.98, k. 103, k.109.

Zgodnie ze statutem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w brzmieniu obowiązującym od 30 listopada 2007 do 17 czerwca 2014 r., w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłaszała przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu (§ 82 ust.3). Spółdzielnia wówczas wypłacała osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie mogła być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię (§ 22 ust. 1). Z wartości rynkowej lokalu potrącano przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała w trakcie budowy z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrącano również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz ustalone na dzień przekazania lokalu w stanie wolnym kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, a także koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu (§ 22 ust. 2). Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego było opróżnienie lokalu i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni (§ 22 ust. 3).

W dniu 14 czerwca 2012 r. pozwana skierowała do powódki pismo, w którym wskazała, że zgodnie z § 22 ust.3 statutu Spółdzielni warunkiem zrealizowania wypłaty wkładu budowlanego jest opróżnienie i wydanie lokalu. Jednocześnie podniosła, że rozliczenie ze spadkobiercami obejmuje potrącenie wszelkich należności przypadających na dany lokal, m.in. kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a także koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu. Pozwana poinformowała B. K. (1) o tym, że Spółdzielnia nie dysponuje kluczami do lokalu nr (...).

Pismem z dnia 17 lipca 2012 r. powodowie wezwali pozwaną do wypłaty przysługującego im udziału we wkładzie mieszkaniowym po zmarłej M. K. (1), wskazując, że w przypadku B. K. (1) udział ten wynosi 5/8, zaś R. K. – 1/8. Powodowie nie sprecyzowali jednak kwoty, jakiej się domagają w związku z realizacją swoich uprawnień z tytułu roszczeń o wypłatę wkładu budowlanego. W dniu 1 sierpnia 2012 r. pozwana ponownie wezwała B. K. (1) do opuszczenia i opróżnienia powyższej nieruchomości oraz przedstawienia zaświadczenia o wymeldowaniu z tego lokalu. Powódka oświadczyła wówczas, że lokal pozostaje już w dyspozycji Spółdzielni od dnia śmierci C. K.. W dniu 29 października 2012 r. Spółdzielnia poinformowała powódkę, że zamierza dokonać otwarcia lokalu i sporządzić protokolarny spis rzeczy znajdujących się w nim. O terminie komisyjnego wejścia na teren nieruchomości zawiadomiono powodów. W dniu 26 listopada 2012 r. komisja złożona z pracowników pozwanej otworzyła lokal nr (...) przy ul. (...) w M. i dokonała jego przejęcia.

Na dzień opróżnienia nieruchomości na koncie rozliczeniowym lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. istniało zadłużenie wynikające z nieuiszczonych opłat czynszowych za okres od 1 stycznia 2010 r. do 26 listopada 2012 r. w wysokości 16.612,38 zł, w tym 126,95 zł (zaległość na dzień otwarcia bilansu) z odsetkami ustawowymi liczonymi za ten okres w wysokości 2.301,76 zł (łącznie zatem 18.914,14 zł). Stawki czynszowe podlegające rozliczeniu ustalone zostały przez pozwaną na podstawie obowiązujących w Spółdzielni aktów wewnętrznych np. uchwał zarządu, Rady Nadzorczej oraz innych podmiotów np. Rady Miasta M., m.in. w sprawie ustalania stawek podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości.

**Dowód:** pismo z 14.06.2012 r. – k. 32; pismo z 17.07.2012 r. – k. 33; pismo z 23.07.2012 r. – k. 34; pismo z 1.08.2012 r. – k. 35; pismo z 23.08.2012 r. – k. 36; pismo z 23.2012 r. – k. 37; pismo z 29.10.2012 r. – k. 38; pismo z 14.11.2012 r. – k. 39; statut – k.414, k.444; protokół z 26.11.2012 r. – k. 535; specyfikacja salda czynszowego za okres od 1.01.2010 r. do 26.11.2012 r. z aktami prawnymi wewnętrznymi i powszechnie obowiązującymi stanowiącymi podstawę naliczania określonych opłat – k. 456, k. 481 – 534, k. 542 – 548, k. 619 – 697, k. 704 – 708, k. 723 – 760; opinia biegłego sądowego rewidenta z zakresu rachunkowości A. G. (1) – k. 776 – 790, k. 820 – 827.

Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. powodowie ponownie wezwali (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do spełnienia świadczenia przez wypłatę należnych im udziałów we wkładzie budowlanym. Pozwana poinformowała B. K. (1) o planowanym terminie rozpoczęcia postępowania przetargowego. Wszczynając procedurę przetargową zmierzającą do sprzedaży nieruchomości Spółdzielnia zleciła rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego jej wartości. Wartość rynkowa nieruchomości została określona na dzień 28 stycznia 2003 r. na kwotę 110.614 zł. Termin przetargu wyznaczono na 3 września 2013 r., o czym ogłoszono w prasie ogólnopolskiej, tj. w (...)w

dniu 7 sierpnia 2013 r. oraz na stronie internetowej Spółdzielni i klatkach schodowych wszystkich budynków w jej zasobach. Termin składania ofert przez osoby zainteresowane nabyciem lokalu ustalono na dzień 2 września 2013 r. W związku z brakiem ofert pozwana ogłosiła drugi przetarg, który odbył się dnia 29 stycznia 2014 r. i w którym ustalono cenę wywoławczą na kwotę 153.490 zł (85% kwoty wywoławczej z pierwszego przetargu zgodnie z § 3 uchwały Rady Nadzorczej (...) nr (...) z dnia 24 lutego 2010 r.). Spośród złożonych wówczas ofert pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieli członkowie Spółdzielni oraz ich zstępni, o ile nie mieli zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Nieruchomość oznaczona nr (...) i położona przy ul. (...) w M. została ostatecznie sprzedana za cenę 159.000 zł na rzecz M. L. – dziecka jednego z członków (...) w W.. Koszt przeprowadzenia przetargu wyniósł 2.986,54 zł, w tym sporządzenie operatu szacunkowego – 492 zł, ogłoszenia w prasie – 1.577,98 zł, prace przygotowawcze – 916,56 zł. Wartość rynkowa lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w M. na dzień 26 listopada 2012 r. (dzień opróżnienia lokalu) wynosiła 239.000 zł.

**Dowód:** wezwanie z 29.01.2013 r. – k. 40; ogłoszenie prasowe z 7.08.2013 r. – k. 82, k. 179; protokół z 3.09.2013 r. – k. 174 – 178; protokół z 29.01.2014 r. – k. 180 – 185, k. 446 - 451; ogłoszenie z 24.12.2013 r. – k. 186, k. 445; operat szacunkowy na dzień 28.01.2003 r. – k. 187 – 196; opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości J. G.– k. 288 – 312, k. 363 – 364, k. 369 – 377; uchwała nr (...) – k. 452 – 454; FV nr (...) – k.459; zlecenie nr (...) – k. 460; FV (...) – k. 461; zamówienie – k. 462 – 463; uchwały pozwanej określające wysokość kosztów związanych z przeprowadzaniem przetargów – k. 553 – 558; FV nr (...), wypisy i zaświadczenia – k. 698 – 703.

W 2014 r. pozwana poinformowała powodów o rozliczeniu ich należności z tytułu wkładu mieszkaniowego za lokal (...) przy ul. (...) w M.. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustaliła na kwotę 59.377,60 zł, tj. 53,68% wartości rynkowej lokalu na dzień 28 stycznia 2003 r. według operatu szacunkowego (110.614 zł). Z wkładu mieszkaniowego potrącono zaległości wynikające z opłat czynszowych (19.613,65 zł) oraz koszty określenia wartości rynkowej (2.986,54 zł) lokalu, łącznie 22.600,19 zł. W konsekwencji powyższego pozwana w dniu 9 września 2014 r. wypłaciła powodom łącznie kwotę 36.777,41 zł, w tym na rzecz B. K. (1) 22.985,88 zł oraz na rzecz R. K. – 4.597,18 zł.

**Dowód:** pismo z 11.09.2014 r. – k. 230, k. 541.

***Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:***

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zasądzenia przysługującego im według udziałów (1/8 – R. K., 5/8 – B. K. (1)) wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w M.. Pozwana co do zasady nie kwestionowała powyższego uprawnienia powodów. Kwestią sporną między stronami pozostawało ustalenie, czy do określenia wartości świadczenia należnego powodom, którego dochodzili pozwem, należy stosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w nowym ich brzmieniu tj. na dzień opróżnienia lokalu, czy też na dzień wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, czy pozwana pozostawała w posiadaniu lokalu przed dniem 26 listopada 2012 r., tj. na dzień śmierci C. K., czy powódka zamieszkiwała w tym lokalu do dnia jego opróżnienia, czy pozwana w sposób prawidłowy dokonała rozliczenia zaległych opłat czynszowych w okresie od stycznia 2010 r. do listopada 2012 r., w szczególności – czy zasadnie przyjęła, że w latach 2010 r. i 2011 r. w lokalu przebywały (zamieszkiwały) trzy osoby, a od 2012 r. – jedna. Sporne były także pozostałe świadczenia podlegające potrąceniu z należnego powodom wkładu budowlanego, tj. koszty przeprowadzenia przetargu i odsetki za zwłokę w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych, które zdaniem strony powodowej były nienależne. Ponadto powodowie twierdzili, że M. K. (1) wniosła cały wkład mieszkaniowy, a nie – jak podnosiła pozwana – w wysokości 53,68% (część budowy lokalu).

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi rozstrzygnąć, czy powództwo było uzasadnione.

Sąd przyznał moc dowodową, wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych

twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów. Pominięte zostały jednak dowody z dokumentów znajdujących się na kartach k. 568 – 609, gdyż prywatna opinia rzeczoznawcy nie stanowiła dowodu w sprawie, lecz stanowisko procesowe strony powodowej.

Na uwzględnienie zasługiwały wnioski zawarte w opinii biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości i rachunkowości, którym Sąd dał wiarę w całości i podzielił przedstawioną w nich argumentację. Opinie sporządzone w niniejszej sprawie zostały wykonane przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Zdaniem Sądu, opinie te są logiczne, spójne, przekonujące, obiektywne, rzetelne oraz zgodne z zasadami wiedzy specjalistycznej. Opinie nie były przez żadną ze stron kwestionowane, powodowie wnosili wyłącznie o uszczegółowienie zawartych w nich wniosków, co biegli uczynili, sporządzając opinie uzupełniające, w których rzeczowo odnieśli się do zadawanych pytań i jasno uzasadnili swoje stanowisko. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd uznał opinie wydane w rozpoznawanej sprawie za w pełni przekonujące. Podnoszone przez powodów zarzuty, w szczególności w zakresie niewłaściwego rozliczenia przez biegłego A. G. kosztów związanych z zaliczkami ustalonymi według liczby osób zamieszkujących lokal, nie zmierzały do wykazania niewiarygodności opinii biegłego, lecz stanowiły de facto zarzuty merytoryczne podlegające ocenie Sądu, nie zaś przez biegłego.

Powództwo R. K. i B. K. (1) zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powodowie domagali się zwrotu świadczenia należnego im wskutek wystąpienia dwóch zdarzeń, tj. utraty członkostwa przez M. K. (1) w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., które nastąpiło w dniu 28 stycznia 2003 r. oraz opróżnienia lokalu, co miało miejsce po 2007 r. (ustalenie konkretnej daty pozostawało sporne między stronami). Między powyższymi datami doszło do zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 r. (art. 12 ustawy zmieniającej). Mając na uwadze, że spór w tej sprawie sprowadzał się również do tego, jakie przepisy zastosować dla określenia wysokości świadczenia przysługującego powodom, pierwszorzędnie rozstrzygnięciu podlegała kwestia zastosowania prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego też należało ustalić, czy wartość ta powinna być określona wedle daty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (2003 r.), a zatem czy znajdują w niniejszej sprawie zastosowanie przepisy art. 11 u.s.m. sprzed nowelizacji, czy też wartość ta ma zostać określona na moment faktycznego opróżnienia lokalu przez powódkę, z uwzględnieniem treści obecnie obowiązujących przepisów art. 11 ust. 2, 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup>, 2<sup>4</sup> u.s.m., a zatem po wejściu w życie ustawy z dnia 31 lipca 2007 r. Pozwana stała na stanowisku, że wartość rynkowa lokalu powinna zostać określona według regulacji cenowych na moment wygaśnięcia przysługującego M. K. (1) prawa do spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego. W sprawie nie było kwestionowane, że uchwałą Rady Nadzorczej z dnia z dnia 28 stycznia 2003 r. M. K. (1) została wykluczona z grona członków spółdzielni z powodu zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu. Powodowie poddali jednak w wątpliwość czy doręczenie M. K. (1) zawiadomienia o podjęciu ww. uchwały odniosło zamierzony skutek. Zgodnie z art. 24 § 3 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu na dzień 28 stycznia 2003 r., wykluczenie członka spółdzielni stało się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu z uzasadnieniem. Pozwana złożyła do akt dokument wskazujący na to, że M. K. (1) zapoznała się z treścią uchwały nr (...) w dniu 25 lutego 2003 r. Początkowo powodowie nie dali wiary prawdziwości tego dokumentu, wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego grafologa na okoliczność stwierdzenia prawdziwości podpisu spadkodawczyni na zpo korespondencji zawierającej ww. uchwałę. Ostatecznie jednak cofnęli powyższy wniosek i nie kwestionowali faktu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) z dniem wykluczenia M. K. (1) z członkostwa Spółdzielni.

Na gruncie obowiązującego wówczas przepisu art. 11 ust. 1 u.s.m. - przed zmianą z dnia 31 lipca 2007 r. - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygaszało z chwilą ustania członkostwa. Przepis art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przed zmianą, stanowił, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony

wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględniano się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. u.s.m. Wedle regulacji art. 7 ust. 1 u.s.m., po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, byli obowiązani do opróżnienia lokalu. Przepis ust. 2 wskazanego artykułu stanowił zaś, że statut powinien przewidywać termin, nie krótszy niż 3 miesiące, do opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.

W dacie podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wykluczeniu M. K. (1) z grona swoich członków, której skutkiem było wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu, podstawę rozliczenia, jakie należało przeprowadzić, stanowił art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w treści obowiązującej do końca lipca 2007 r. Nie można też zaprzeczyć, że w ostatnim zdaniu tego przepisu ustawodawca posługiwał się pojęciem "wymagalność" w odniesieniu do okoliczności opróżnienia lokalu przez byłego członka, który z podanej przyczyny utracił tytuł do dalszego jego zajmowania, był więc zobowiązany do opróżnienia lokalu w terminie podanym w statucie. Sposób sformułowania poprzedniej treści art. 11 ust. 2 ustawy nie uzasadniał jednak przyjęcia, że były członek uzyskał prawo do świadczenia wskazanego tym przepisem przed opróżnieniem lokalu. Znaczenie tego przepisu oraz ocena charakteru czynności wydania lokalu sprzeciwiały się bowiem uznaniu, że zdarzeniem kreującym powstanie uprawnienia byłego członka w stosunku do spółdzielni było jego pozbawienie prawa do lokalu oraz członkostwa. Opróżnienie lokalu przez byłego członka nie mogło się wiązać z postawieniem istniejącego roszczenia w stan wymagalności, czyli z nadejściem terminu, w którym spółdzielnia miała prawny obowiązek wypłacenia należności wskazanej w ust. 2 art. 11 tej ustawy na rzecz osoby uprawnionej. Opróżnienie lokalu stanowiło bowiem - zwłaszcza w odniesieniu do uchwały dotyczącej wykluczenia członka ze spółdzielni - zdarzenie przyszłe, jak również niepewne, nie wiązało się natomiast z nadejściem określonego terminu, wywołującym stan wymagalności roszczenia wynikającego z powołanego przepisu. W pierwotnym brzmieniu tego przepisu, niezależnie od użytego w nim terminu prawnego, nie chodziło tylko o uregulowanie wymagalności, ale również o określenie zdarzenia, którego wystąpienie kreowało uprawnienie byłego członka i związany z nim obowiązek spółdzielni. Drugim i koniecznym zdarzeniem do powstania tego uprawnienia było zatem nie tylko podjęcie uchwały o wygaśnięciu członkostwa i lokatorskiego prawa do lokalu, niezbędne było również faktyczne opróżnienie lokalu. Dopiero w wyniku jego wydania spółdzielni były jej członek nabywał uprawnienie do uzyskania świadczenia uregulowanego w powołanym przepisie, które stawało się jednocześnie wymagalne. Przed opróżnieniem lokalu, takie roszczenie nie powstawało, spółdzielnia nie miała zatem obowiązku rozliczenia byłego członka na zasadach określonych w tym przepisie, była natomiast do tego zobowiązana po uzyskaniu władania lokalem, wówczas miała też prawną i faktyczną możliwość dalszego nim zadysponowania. W sytuacji, gdy w treści art. 11 ust. 2 powołanej ustawy wypłata określonej w nim należności została uzależniona od opróżnienia lokalu, powstanie tego roszczenia, w dalszej konsekwencji także jego postawienie w stan wymagalności, zostało uzależnione od warunku prawnego nazywanego w doktrynie *conditio iuris* (wyr. SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 295/09). Był to warunek zawieszający, którego spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego (jego części). Jeżeli spełnienie warunku nastąpiło już po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 r., to przed tą nowelizacją nie doszło do powstania rozważanego stosunku prawnego. Powstał on dopiero później, ponieważ według art. 11 ust. 2<sup>4</sup> ustawy w obecnie obowiązującym brzmieniu warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup>, jest również, tak jak poprzednio, opróżnienie i wydanie lokalu spółdzielni.

W rozpoznawanej sprawie koniecznym warunkiem prawnym, który decydował o istnieniu roszczenia, było opróżnienie lokalu przez powódkę. Strony pozostawały w sporze co do ustalenia daty tego zdarzenia. Nie można przy tym podzielić argumentacji strony powodowej i przyjąć, że pozwana Spółdzielnia dysponowała spornym lokalem już od dnia uzyskania informacji o śmierci C. K., tj. od dnia 13 grudnia 2011 r. Materiał dowodowy nie pozwolił przy tym na stwierdzenie, że C. K. był niewątpliwie jedyną osobą zamieszkującą w tym lokalu. Wprawdzie powódka wielokrotnie informowała pozwaną, że nie zamieszkuje w powyższym lokalu, lecz czyniła to dopiero od maja 2012

r., po otrzymaniu zawiadomienia o odmowie przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni. Upřednio wskazywała ona swoje miejsce zamieszkania przy ul. (...) lokalu nr (...) w M., podała je również w 2012 r. podczas sporządzania aktu poświadczenia dziedziczenia oraz w deklaracji członkowskiej. Ponadto z M. K. (2) była zameldowana w tym lokalu jeszcze w 2012 r. (a przynajmniej tak należy wnioskować, skoro jeszcze w maju 2012 r. pozwana dysponowała zaświadczeniem z urzędu gminy, z którego wynikało, że w mieszkaniu nr (...) nadal zameldowana jest B. K. (1) i jej syn). Spółdzielnia mogła zatem pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że powódka zajmuje powyższy lokal i posiada do niego klucze. Twierdzenie to opierała także o treść protokołów, jakie zostały sporządzone w ramach kontroli stanu zasiedlenia osiedla. Powodowie niekonsekwentnie poddawali w wątpliwość te dokumenty podnosząc, że zostały one napisane przez jedną osobę (a nie przez kilkusobową komisję), z drugiej jednak strony powoływali się na nie celem wykazania, że w 2012 r. B. K. (1) nie przebywała w lokalu nr (...) (z protokołu z tego okresu wynika, że lokal był niezamieszkały). Warto jednak wskazać, że sporządzenie takiego protokołu i kontrola nie odbywała się codziennie, a w ściśle określonym jednostkowym dniu lub dniach, co oznacza, że osoby kontrolujące lokal mogły nie zastać wówczas w nim nikogo. Strona powodowa nie przedstawiła jednak dowodu na to, że B. K. (1) w spornym okresie posiadała inne miejsce zamieszkania niż w lokalu nr (...) przy ul. (...) w M.. Nie zgłoszono jakichkolwiek wniosków dowodowych wskazujących na odmienne twierdzenia. Nawet w przypadku uprawdopodobnienia przez stronę powodową, że centrum życiowe B. K. (1) znajdowało się w innym miejscu, nadal nie uzasadniałoby to zarzutu w przedmiocie władania lokalem przez pozwaną Spółdzielnię przed dniem 26 listopada 2012 r. Sama okoliczność śmierci C. K. i poinformowanie o niej Spółdzielni w grudniu 2011 r. nie oznacza, że pozwana weszła niejako „automatycznie” w posiadanie tego lokalu i mogła nim rozporządzać. Mając na uwadze dotychczasowe dane dotyczące zasobu osobowego w mieszkaniu nr (...) mogła przypuszczać, że z nieruchomości nadal korzystają osoby w nim zameldowane, a przynajmniej B. K. (1), która jeszcze w styczniu 2012 r. (tj. po zawiadomieniu Spółdzielni o śmierci C. K.) używała tego adresu w korespondencji z pozwaną. Nadto to na spadkobiercach spoczywał obowiązek opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. i wydania go pozwanej, przy czym same oświadczenia powódki o śmierci C. K., czy o tym, że lokal ten jest pusty nie mogły być traktowane jako wydanie tego lokalu pozwanej. Z okoliczności sprawy wynika nadto, że w dniu 26 listopada 2012 r. komisja złożona z pracowników pozwanej otworzyła lokal nr (...) przy ul. (...) w M.. O terminie komisyjnego wejścia na teren nieruchomości zawiadomiono powódkę. Uzasadniało to zatem przyjęcie, że roszczenie powodów powstało w dniu 26 listopada 2012 r., dopiero bowiem z tą datą doszło do przejęcia przez pozwaną Spółdzielnię powyższego lokalu.

Mając na uwadze konieczność uwzględnienia daty wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu oraz treść art. 11 powołanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i o zmianie niektórych innych ustaw, należało przyjąć, że jeżeli termin na opróżnienie lokalu rozpoczął swój bieg przed wejściem w życie noweli zawartej w powołanej ustawie (w niniejszej sprawie w 2003 r.), zastosować należało wprowadzone nią zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Postawienie roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego w stan wymagalności nastąpiło w czasie obowiązywania nowych przepisów, a zatem zasady obliczania wkładu mieszkaniowego wynikające z nowej ustawy należało zastosować do rozliczeń z byłymi członkami, wobec braku przepisów szczególnych, które mogłyby inaczej regulować powyższe kwestie. Trzeba bowiem zauważyć, że treść obowiązku spółdzielni była i jest regulowana przez ustawodawcę w sposób nie pozostawiający stronom swobody, co do określenia przede wszystkim wymagalności zobowiązania spółdzielni – warunkiem wypłaty jest bowiem opróżnienie lokalu (art. 11 ust. 2<sup>(4)</sup> u.s.m., czy też art. 11 ust. 2 u.s.m. przed nowelizacją). Zatem opróżnienie lokalu w dniu 26 listopada 2012 r. powodowało powstanie po stronie powodów prawa do żądania zwrotu wkładu mieszkaniowego, zaś po stronie pozwanej obowiązek jego wypłaty. Z ust. 2 art. 11 ustawy wynika bowiem konieczność podjęcia przez spółdzielnię czynności, które zmierzają do sprzedaży lokalu na drodze przetargu ogłaszanego w terminie trzech miesięcy od opróżnienia lokalu. Wprawdzie pierwszy przetarg na zbycie lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. ogłoszono dopiero w sierpniu 2013 r., a zatem po upływie 9 miesięcy od dnia opróżnienia nieruchomości, niemniej jednak okoliczność ta nie miała wpływu na skuteczność działań pozwanej Spółdzielni, a tym samym na ważność dokonanej czynności prawnej w postaci sprzedaży tego lokalu. Przepis art. 11 ust. 2 u.s.m. nie zawiera jakiegokolwiek sankcji prawnej w przypadku uchybienia trzymiesięcznemu terminowi na ogłoszenie przetargu. Trudno również uznać, że pozwana Spółdzielnia dopuściła się jakiegokolwiek nadużycia prawa, brak jest bowiem podstaw do stwierdzenia jej beczynności i celowego opóźnienia w zakresie prowadzenia procedury przetargowej. Nie ulega wątpliwości, że



do sprzedaży lokalu ostatecznie doszło w styczniu 2014 r. za cenę 159.000 zł. Art. 11 ust. 2<sup>(1)</sup> u.s.m. stanowi, że świadczenie wypłacane osobie uprawnionej nie może przenosić kwoty uzyskanej przez spółdzielnię ze sprzedaży lokalu. Z przytoczonego przepisu można wywnioskować, że kwota wypłacana uprawnionej osobie powinna pochodzić z przychodu uzyskanego przez spółdzielnię ze sprzedaży lokalu, a nie z środków własnych spółdzielni. Bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostawało to, że na dzień 26 listopada 2012 r. wartość rynkowa lokalu wynosiła 239.000 zł, skoro pozwana Spółdzielnia ostatecznie zbyła go za cenę 159.000 zł. O ile obowiązkiem spółdzielni jest wypłata wartości rynkowej sprzedanego mieszkania na skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o tyle świadczenie to nie może być wyższe od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal.

Dla określenia wysokości roszczenia powodów z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu istotna zatem pozostawała kwota uzyskana przez pozwaną z jego sprzedaży, tj. 159.000 zł. Od tej wartości pozwana wyliczyła wartość wkładu, który podlegał rozliczeniu, według wartości mieszkania z dnia 28 stycznia 2003 r. na kwotę 59.377,60 zł i dokonała potrącenia swoich wierzytelności w stosunku do powodów wypłacając im pozostałą część wkładu w łącznej kwocie 36.777,41 zł. Powodowie nie zgodzili się z powyższym rozliczeniem, kwestionowali sposób obliczenia zaległych opłat czynszowych, czy też pozostałych świadczeń podlegających potrąceniu, tj. kosztów przeprowadzenia przetargu oraz odsetek za zwłokę. Powodowie także twierdzili, że został wniesiony przez M. K. (1) cały wkład mieszkaniowy, a nie – jak zarzucała pozwana – w wysokości 53,68%. Należało zatem ustalić dokładną wielkość poszczególnych wierzytelności przysługujących pozwanej. Art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. stanowi, że z wartości rynkowej lokalu można potrącić przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Pozwana przyjęła wysokość wniesionego przez M. K. (1) wkładu budowlanego na 53,68%, uznając, że skoro wniosła ona wkład w kwocie 3,70 zł (po denominacji) oraz spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu bankowego przeznaczonego na budowę tego lokalu w wysokości – 23,28 zł (po denominacji), to jej wkład mieszkaniowy wyniósł 26,98 zł (po denominacji), co jest równoważne 53,68% kosztów budowy tego lokalu. W konsekwencji powyższego pozwana dokonała obliczenia kwoty należnej powodom w ten sposób, że ustaliła przysługujący im wkład na 59.377,60 zł – jako 53,68% z wartości lokalu 110.614 zł (na dzień 28 stycznia 2003 r., tj. na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa – wyliczonego przez rzeczoznawcę na potrzeby przetargu), pomniejszonej o zaległości czynszowe oraz inne ww. wydatki.

Wbrew twierdzeniom pozwanej, nieuprawniony był pogląd, zgodnie z którym można było ustaloną wartość rynkową lokalu pomniejszyć o prawie połowę, czyli o nieuiszczony w ok. 50% wkład mieszkaniowy. Pozwana nieprawidłowo wyliczyła wysokość umorzonego kredytu obciążającego lokal nr (...) i ostatecznie błędnie obliczyła zwrot należności związanych z wkładem budowlanym przysługujących powodom. Zadłużenie, które stanowiło różnicę między kosztem budowy lokalu i wniesionym wkładem wynosiło 46,56 zł. Członek, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu miał obowiązek spłacić kredyt lokatorski, który stanowił 50% zadłużenia z tytułu kredytu bankowego. W pozostałym zakresie zadłużenie było umarżane. Kredyt lokatorski, jaki został przez M. K. (1) spłacony, wynosił 23,28 zł i został zaliczony na poczet wkładu budowlanego. W ocenie Sądu wartość 53,68% kosztów całkowitych to pełen wkład na mieszkanie lokatorskie. Wniesienie wymaganego wkładu w wysokości ponad 50% kosztów budowy (wkładu budowlanego) dowodzi bowiem tego, że wniesiony został wkład w pełnej wysokości (wkład mieszkaniowy). Wartość wkładu mieszkaniowego, do którego wniesienia zobowiązana była M. K. (1), nie stanowił 100% wartości rynkowej lokalu. Nie było wówczas przepisów nakazujących wnoszenia przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu takiego wkładu, który pokrywałby w całości koszt budowy lokalu. Dlatego też zasadnie powodowie wskazywali na konieczność określenia należnego im wkładu w wysokości uzyskanej przez pozwaną Spółdzielnię wartości nieruchomości, nie zaś części obliczonej jako 53,68% tej ceny.

Kwotę 159.000 zł należało jednak pomniejszyć o wierzytelności pozwanej Spółdzielni, które zostały przez nią udowodnione. Ustawodawca przewidział, że jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Według ustaleń Sądu pozwanej przysługiwały wierzytelności: w wysokości 16.612,38 zł tytułem zaległości czynszowych, 2.301,76 zł tytułem

odsetek ustawowych, 916,56 zł za czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, w tym prace przygotowawcze, 492 zł za sporządzenie operatu, 1.577,98 zł za ogłoszenia i 23,28 zł tytułem umorzonej części kredytu.

Określona kwota zaległości czynszowych obejmowała zadłużenie lokalu za okres od 1 stycznia 2010 r. do 26 listopada 2012 r. w zakresie podstawowego czynszu składającego się z zaliczek na opłaty eksploatacyjne, tj. centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, energia elektryczna. Wartości te zostały ustalone przez pozwaną Spółdzielnię według wskazań licznika pomiarowego i na podstawie kalkulacji opartej na wewnętrznych aktach prawnych (np. regulaminach, uchwałach zarządu), wynikającej z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Po upływie roku sprawozdawczego Spółdzielnia dokonuje porównania wysokości zaliczek z kosztem rzeczywistym dla tych pozycji kalkulacyjnych, które podlegają rozliczeniu. Wartości czynszu są stawkami niezależnymi od liczby osób zamieszkujących w lokalu, podobnie jak podatek od nieruchomości, który należy corocznie uiszczać bez względu na to, ile osób zajmuje dany lokal. Jedynymi wydatkami ustalonymi od innych kryteriów niż powierzchnia mieszkania lub stawki za poprzedni okres rozliczeniowy, są koszty gazu i wywozu nieczystości, które to wydatki pozwana naliczyła zgodnie z liczbą osób zamieszkujących w lokalu nr (...) przy ul. (...). Spółdzielnia przyjęła, że od stycznia 2010 r. do grudnia 2011 r. (tj. do chwili śmierci C. K.) w mieszkaniu przebywały 3 osoby (B. K. (1), C. K., M. K. (2)), zaś od stycznia 2012 r. wyłącznie B. K. (1). Pozwana wyjaśniła, że do grudnia 2011 r. C. K. nie dokonał zmiany zasobu osobowego w swoim lokalu, a uprzednie kontrole zarządcy wykazywały, iż lokal jest zajmowany przez ww. osoby. Powódka – jak już wcześniej wskazano - nie wykazała, by w spornym okresie zamieszkiwała pod innym adresem. Przeciwnie, do czasu uzyskania negatywnej decyzji zarządu (...) w W., podawała, że przebywa (zamieszkuje) przy ul. (...) w M.. Natomiast po skierowaniu do pozwanej pisma w lipcu 2010 r. nie podjęła żadnych innych działań celem uwiarygodnienia swojego twierdzenia o wyprowadzeniu się z lokalu nr (...), w szczególności nie wymeldowała się z tego mieszkania. Podnoszony przez nią zarzut, że sam fakt zameldowania przy ul. (...) w M. nie stanowi dowodu na to, że tam stale mieszkała, pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Ponownie należy podnieść, że powódka używała spornego adresu do kontaktów z pozwaną Spółdzielnią, nie złożyła z synem oświadczenia o wykreśleniu jej ze stanu osobowego lokalu wraz ze wszelkimi uprawnieniami z tym związanymi (wyłącznie stwierdziła, że nie jest już zobowiązana do uiszczania czynszu), przez okres dwóch lat nie interesowała się kwestią załatwienia jej żądania, z którym zwróciła się w lipcu 2010 r. Dlatego też zdaniem Sądu pozwana zasadnie przyjęła, że do dnia opróżnienia lokalu powódka była jedną z osób, którą należy uwzględnić przy obliczeniu opłat za gaz i wywóz nieczystości. Za opłaty czynszowe odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu (art. 4 ust. 6 u.s.m.). Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Mając na uwadze powyższe rozważania, zasadnie pozwana przyjęła dla rozliczeń gazu i wywozu nieczystości wskazaną w kartotekach akt lokalowych stawkę odpowiadającą liczbie osób zajmujących lokal. W istocie w przypadku gazu stawka ta wynosiła 5,52 zł w 2010 r., a w 2011 r. – 7, 21 zł, natomiast dla wywozu nieczystości po 7,71 zł dla całego okresu rozliczeniowego. Oznacza to, że nawet gdyby uznać za prawdziwe twierdzenie strony powodowej co do zamieszkiwania w lokalu nr (...) jednej osoby (od lipca 2010 do grudnia 2011), to opłaty w spornym okresie zmniejszyłyby się za gaz wyłącznie o kwotę 114,12 zł, a za wywóz nieczystości o 131,07 zł. Natomiast co do dalszego okresu (2012 r.) nie można pomijać, że lokal nr (...) do czasu jego opróżnienia nie pozostawał pustostanem nieobjętym obowiązkiem uiszczania opłat eksploatacyjnych. Pozwana była zatem uprawniona do naliczania należnych opłat, przyjmując przy tym stan lokalowy dla jednej osoby, tj. powódki, która co najmniej do stycznia 2012 r. twierdziła, że zamieszkuje w lokalu nr (...) (przez de facto składane przez nią pisma, tj. deklarację członkowską). Ostatecznie potrąceniu z kwoty należnej powodowi podlegała należność z tytułu zaległości czynszowych w wysokości 18.914,14 zł, na którą składają się: zadłużenie z tytułu czynszu 16.612,38 zł i odsetki za zwłokę w świadczeniu za okres od stycznia 2010 r. do końca października 2012 r. - 2.301,76 zł.

Uzasadnione były także koszty związane z organizacją procedury przetargowej zmierzającej do zbycia mieszkania nr (...) przy ul. (...) w M.. Spółdzielnia podniosła, że łączny wydatek przeznaczony na ten cel wyniósł 2.986,54 zł, na co składały się należności, tj. sporządzenie operatu – 492 zł, ogłoszenia w prasie 1.577,98 zł i prace przygotowawcze

916,56 zł. W przypadku ogłoszenia prasowego pozwana złożyła do akt rachunki potwierdzające zamówienie takiej usługi, obejmowały one 7 lokali, a zatem – przy stosunkowym rozdzieleniu kosztów - należało przyjąć, że dla jednego mieszkania koszty te wyniosły 701,03 zł dla pierwszego przetargu i 876,74 zł za drugi przetarg. W zakresie „prac przygotowawczych” mieściły się zaś wydatki mające na celu przygotowanie i uzgodnienie treści ogłoszeń – 37,62 zł, udostępnienie lokalu w celu jego obejrzenia przez osoby zainteresowane jego nabyciem – 31,82 zł, obsługę komisji przetargowej – 257,04 zł, zawiadomienie zainteresowanych o wynikach przetargu – 5,32 zł, przygotowanie dokumentów do zawarcia aktu notarialnego (uzyskanie wypisów z rejestru gruntów, wypisów z kartoteki budynku i lokali, z księgi wieczystej) – 53,18 zł, skompletowanie dokumentów od osób, które wygrały przetarg – 15,97 zł, uzgodnienie treści aktu notarialnego – 177,78 zł, uzyskanie potwierdzenia z urzędu o braku zameldowania jakichkolwiek osób w danym lokalu – 40,95 zł i koszty obejmujące zawarcie aktu notarialnego – 47,91 zł. Wydatek w tym zakresie wyniósł 667,59 zł netto (821,14 zł brutto), a biorąc pod uwagę, że lokal był proponowany do sprzedaży dwukrotnie, to należało doliczyć dodatkowo koszt przygotowania i uzgodnienia treści ogłoszenia 37,62 zł oraz udostępnienia lokalu do obejrzenia 31,82 zł (łącznie 69,44 zł). Oznacza to, że koszt prac przygotowanych wyniósł łącznie 956,58 zł. Pozwana domagała się jednak niższej kwoty, tzn. 916,56 zł i w tym zakresie należało uwzględnić jej wierzytelność podlegającą potrąceniu.

Od wartości lokalu zbytego w drodze przetargu należało odliczyć również nominalną kwotę umorzenia kredytu, jaki został udzielony celem budowy lokalu. Członek, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu miał obowiązek spłacić kredyt lokatorski, który stanowił 50% zadłużenia z tytułu kredytu bankowego. Kredyt lokatorski spłacony przez M. K. (1) wyniósł 23,28 zł, a w pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 23,28 zł, został umorzony. Art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. przewiduje możliwość zastosowania waloryzacji świadczenia pieniężnego na drodze sądowej w indywidualnych przypadkach. Waloryzacja sądowa może być jednak wyłączona przez przepisy szczególnie określające w sposób „sztywny” wysokość świadczenia, a za takie należało uznać te odnoszące się do sposobu rozliczenia wkładu mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę poszczególne regulacje prawne należy bowiem mieć na uwadze, że problematyka rozliczenia wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została uregulowana w art. 11 ust. 2, który przewidywał – do chwili wejścia w życie w dniu 31 lipca 2007 r. nowelizacji dokonanej przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. - że w takiej sytuacji spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej (zgodnie z postanowieniami statutu) wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Tej regulacji odpowiadał art. 10 ust. 3 u.s.m., przewidujący, że członek, który otrzymuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo innego członka, wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający wysokości wkładu wypłaconego członkowi, którego prawo wygasło oraz zobowiązuje się spłacić kredyt obciążający lokal. Sytuacja uległa istotnej zmianie po wejściu w życie ww. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obecnie art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. nie odnosi się już do zwaloryzowanej wartości wkładu mieszkaniowego, na który składają się poszczególne elementy podlegające również waloryzacji (np. kredyt). Ustawodawca wskazał bowiem na możliwość dokonania potrącenia kwoty umorzonego kredytu wyraźnie akcentując, że powinno to nastąpić przy uwzględnieniu jego nominalnej (a nie zwaloryzowanej) wartości, a taką w niniejszej sprawie jest kwota 23,28 zł.

W konsekwencji powyższego, od wartości lokalu nr (...) przy ul. (...) w M. wynoszącej 159.000 zł zasadne było potrącenie kwoty 21.923,96 zł (18.914,14 zł - 2.986,54 zł - 23,28 zł). Wierzytelności przedstawione do potrącenia w powyższych kwotach są uzasadnione. Pozwana Spółdzielnia jest wierzycielem powodów z tytułu zaległości czynszowych z odsetkami i innymi kosztami związanymi ze zbyciem nieruchomości w drodze przetargu. Roszczenia Spółdzielni są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem. Spełnione zostały zatem przesłanki z art. 498 k.c. i potrącenie wierzytelności przez Spółdzielnię było zasadne. Otrzymana w ten sposób wartość 137.076,04 zł (159.000 zł - 21.923,96 zł) podlegała stosunkowemu rozdzieleniu, przy czym na rzecz R. K. do zasądzenia pozostawała kwota 12.537,33 zł ( $1/8 \times 137.076,04 \text{ zł} = 17.134,51 \text{ zł} - 4.597,18 \text{ zł}$  tj. kwota wypłacona przez pozwaną), a na rzecz B. K. (1) 62.686,65 zł ( $5/8 \times 137.076,04 \text{ zł} = 85.672,53 \text{ zł} - 22.985,88 \text{ zł}$  tj. kwota wypłacona przez pozwaną). Odsetki od ww. kwot należą się przy tym powodom dopiero od dnia 27 listopada 2012 r. (dnia następnego po opróżnieniu lokalu), nie zaś od dnia 14 grudnia 2011 r. Dopiero z dniem następnym po opróżnieniu lokalu roszczenie powodów zostało postawione w stan wymagalności, a pozwana powinna wówczas je spełnić niezwłocznie. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że roszczenie odsetkowe w niniejszej sprawie zgłoszono dopiero w piśmie z dnia 17 września 2014 r.,

żądanie odsetek obejmowało przy tym kwoty dochodzone ograniczonym powództwem (a nie kwoty, jakich domagano się pierwotnym pozwem). Należało zatem zasądzić odsetki ustawowe od kwot 12.537,33 zł i 62.686,65 zł, umarzając przy tym roszczenie główne ponad żądane świadczenia. Nadto wrócić przy tym uwagę trzeba na to, że powodowie nieprawidłowo zaliczyli wpłacone im przez pozwaną dobrowolnie kwoty na poczet odsetek naliczonych już od dnia 13 grudnia 2011 r. skoro przysługiwały im one dopiero od dnia 27 listopada 2012 r. Z uwagi na to, że pozwana Spółdzielnia spełniła to świadczenie w trakcie procesu i w celu zaspokojenia roszczeń dochodzonych pozwem, powinno być ono zaliczone zgodnie z jej wolą w całości na poczet należności dochodzonych pozwem, a w chwili spełnienia tego świadczenia przez pozwaną powodowie nie domagali się zasądzenia na ich rzecz odsetek za zwłokę, wobec czego całe to świadczenie powinno być zaliczone na poczet kwoty głównej dochodzonej pozwem (kwota główna powinna być pomniejszona o wypłacone powodom kwoty).

Zgodnie z art. 355 § k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania m.in. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Pozew – choćby w części - może być bowiem cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczeniem się roszczenia – aż do wydania wyroku (art. 203 § 1 k.p.c.). W ocenie Sądu cofnięcie częściowe pozwu nie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i nie zmierzało do obejścia prawa, zatem spełniało przesłanki określone w art. 203 § 4 k.p.c.

Sąd ustalił zasadę poniesienia przez strony kosztów procesu, tj. odpowiedzialność każdej z nich za wynik procesu art. 98 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c. i w trybie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu w zakresie popieranych żądań (R. K. 31.040 zł, B. K. (1) – 93.120 zł) oraz uwzględnienie tych roszczeń co do kwot 17.134,51 zł (zasądzone 12.537,33 zł z kwotą 4.597,18 zł uiszczoną w toku procesu) i 85.672,53 zł (zasądzone 62.686,65 zł z kwotą 22.985,88 zł uiszczoną w toku procesu), należało przyjąć, że powodowie wygrali sprawę w 55% (R. K.) i 92% (B. K. (1)), zaś pozwana uległa w pozostałym zakresie.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

**Zarządzenie:** (...)