

Sygn. akt I A Ca 335/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SO del. Marek Szymanowski
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. I.**

przeciwko **Spółdzielni(...)w O.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 20 kwietnia 2010 r. sygn. akt I C 295/09

**I. zmienia zaskarżony wyrok w tyle, że:**

a) **w punkcie I kwotę 3.302,18 zł podwyższa do kwoty 13.609,73 (trzyście tysięcy sześćset dziewięć i 73/100) zł;**

b) **w punkcie III kwotę 3.617 zł obniża do kwoty 3.057 zł;**

c) **dodaje punkt IV i nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanej kwotę 681 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, odstępując od obciążania tymi kosztami powoda;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2.265 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania odwoławczego;**

**III. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanej 796 zł i od powoda z zasądzonego roszczenia 880 zł tytułem brakujących kosztów sądowych, odstępując od obciążania powoda tymi kosztami w pozostałym zakresie.**

## UZASADNIENIE

S. I. wniósł o zasądzenie od Spółdzielni (...) w O. kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania z odsetkami ustawowymi od dnia 30 maja 2006 r.

Spółdzielnia (...) w O. domagała się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.302,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2006 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

S. I. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w O. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 35,70 m<sup>2</sup>. Lokal ten znajdował się na 3 piętrze w budynku (...) - kondygnacyjnym i składał się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, łazienki z WC i przedpokojem. Budynek ten został wzniesiony w 1968 r., a powód przydział lokalu uzyskał w dniu 7 grudnia 1998 r.

W Spółdzielni (...), do dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązywała uchwała nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia aktualnej wysokości członkowskiego kosztu budowy. Koszt budowy 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej stosowany do aktualizacji wkładu przy ustaleniu równowartości lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosił 950 zł. W przypadku mieszkań z ciemnymi kuchniami oraz mieszkań z ogrzewaniem piecowym, członkowski koszt budowy był obniżony o 10%.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 9 lutego 2001 r. S. I. został wykluczony z członkostwa w Spółdzielni z powodu uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań, tj. nieuiszczania opłat czynszowych.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2004 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (I C 570/02) nakazał powodowi i innym osobom zajmującym lokal, jego opróżnienie, opuszczenie i wydanie go Spółdzielni. Powód w dniu 30 maja 2006 r. opróżnił lokal i 31 maja 2006 r. nastąpiło przejście lokalu przez pozwaną. Lokal znajdował się w złym stanie, wymagającym remontu, który został przeprowadzony przez Spółdzielnię. Pozwana, wkład mieszkaniowy należny powodowi ustaliła, na dzień ustania członkostwa (9 lutego 2001 r.), na kwotę 15.336,20 zł. Z kwoty tej potrącono zaległości z tytułu opłat za lokal -10.142,86 zł oraz koszty remontu - 5.193,34 zł. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego na dzień 10 kwietnia 2006 r. wynosiła 95.000 zł.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy przyjął, że skoro zawiadomienie o podjęciu uchwały w przedmiocie wykluczenia powoda z członkostwa w Spółdzielni, zostało odebrane przez niego w dniu 20 lutego 2001 r., zatem w tej dacie powstała po jego stronie wierzytelność o wypłatę wniesionego wkładu mieszkaniowego. Uzasadniało to rozliczenie wysokości wkładu, według obowiązującego wówczas art. 218 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.). Wskazał, że w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwracała osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy (art. 218 § 4 w związku z art. 229 § 1 pr. spółdz.).

Sąd ocenił, że pozwana prawidłowo rozliczyła wkład mieszkaniowy na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa przysługującego powodowi, a więc według zasad określonych w przepisach Prawa spółdzielczego. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia aktualnej wysokości członkowskiego kosztu budowy, ustaliła bowiem członkowski koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej stosowany do aktualizacji wkładu przy ustaleniu równowartości wkładu należnego powodowi. Zaznaczył też, że skoro powód wydał lokal dopiero w dniu 30 maja 2006 r., zatem w tej dacie jego roszczenie stało się wymagalne, chociaż powstało w 2001 r.

Dokonując analizy prawidłowości zaliczenia ustalonego wkładu mieszkaniowego na poczet wierzytelności przysługujących pozwanej względem powoda, Sąd wskazał, że Spółdzielnia, poza kosztami wymiany okien, nie udokumentowała pozostałych prac remontowych. W tych okolicznościach, zasądził na rzecz powoda na podstawie art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 prawa spółdzielczego, kwotę 3.302,18 zł stanowiącą różnicę między wyliczonym wkładem, a zaległością z tytułu opłat i udokumentowanymi kosztami wymiany okien (15.336,20 zł - 10.142,86 zł - 1.891,16 zł).

Orzekając o odsetkach na podstawie art. 481 § 1 k.c., powołując się na § 123 ust. 2 statutu pozwanej, uznał, że należało je zasądzić od dnia 1 lipca 2006 r., czyli po upływie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. O kosztach procesu postanowił na podstawie art. 100 k.p.c.

Wyrok ten, w części oddalającej powództwo, zaskarżył powód, który w apelacji zarzucił Sądowi I instancji:

1. wydanie wyroku w oparciu o przepisy niezgodne z art. 2, art. 21, art. 32, art. 64 i art. 75 Konstytucją RP,
2. błędne ustalenie, że nie kwestionował on zasady wyliczenia kwoty mającej stanowić równowartość wkładu mieszkaniowego, choć od początku nie zgadzał się on z przyznaną mu kwotą wynikającą z „rozliczenia” wkładu mieszkaniowego i jego zobowiązań;
3. błędne uznanie, że pozwana miała prawo przeprowadzić remont na jego koszt, w ramach którego został udokumentowany tylko koszt wymiany stolarki okiennej;
4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz istnienie wewnętrznych sprzeczności w uzasadnieniu wyroku;
5. błędną interpretację przepisów prawa polegającą na przyjęciu, że rozliczenia wkładu mieszkaniowego należało dokonać na dzień podjęcia uchwały w przedmiocie wykluczenia z członkostwa, tj. 9 lutego 2001 r., choć rozliczenie to powinno być dokonane na dzień opuszczenia lokalu.

Wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości lub uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r. oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, aprobując jednocześnie dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną. Podkreślił, że według ogólnej reguły międzyczasowej, dotyczącej stosowania przepisów prawa materialnego, do oceny stosunków prawnych mają zastosowanie przepisy obowiązujące w chwili ich powstania (art. XXVI p.w.k.c.). Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu skarżącego, że skoro opróżnienie lokalu nastąpiło pod rządem ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116), należało zastosować art. 11 ust. 2 tej ustawy, w obowiązującym wówczas brzmieniu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, obowiązujący w chwili wygaśnięcia przysługującego powodowi lokatorskiego prawa do lokalu (w dniu 20 lutego 2001 r.) art. 218 § 4 pr. spółdz. nie uzależniał wypłaty wkładu od spełnienia jakiegokolwiek warunku. Sąd Apelacyjny podkreślił też, że stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie różni się od stanu faktycznego w sprawie, w której zapadł wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 295/09. W tamtej bowiem sprawie prawo do lokalu wygasło po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Najwyższy nie zajmował się zatem wykładnią art. 218 pr. spółdz., ale wykładnią przepisów art. 11 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu i w brzmieniu uwzględniającym ich nowelizację dokonaną w 2007 r.

Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie art. 11 ust. 2 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, w zw. z art. XXVI p.w.k.c., art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 pr. spółdz. a także art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 2 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP.

W wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 16 marca 2012 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 listopada 2010 r. i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Za zasługujący na uwzględnienie uznał natomiast zarzut niezastosowania art. 229 § 1 prawa spółdzielczego do oceny zaktualizowanej wysokości kosztów budowy lokalu, stanowiącej podstawę ustalenia wysokości należnego do zwrotu wkładu mieszkaniowego oraz naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. przez zaniechanie zbadania zarzutu naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 218 § 4 w związku z art. 229 § 1 prawa spółdzielczego. Zaznaczył, że o ile wartość wkładu mieszkaniowego powinna być ustalona na dzień powstania roszczenia, tj. na dzień, w którym wykluczenie powoda ze Spółdzielni stało się skuteczne, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w konsekwencji wygasło, tym niemniej podstawą do ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego nie powinna być uchwała rady nadzorczej Spółdzielni z dnia 20 grudnia 1996 r., gdyż w latach 1996 - 2001 nastąpiła zasadnicza wyżka kosztów budowy mieszkań i zwiększyła się wartość zużycia budynku.

### ***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:***

Na obecnym etapie postępowania, bezsporne były ustalenia faktyczne, jakie legły u podstaw zaskarżonego wyroku, a zatem rozważenia wymagało jedynie zastosowanie do dochodzonego roszczenia odpowiednich przepisów prawa materialnego.

W związku z tym wskazać trzeba, że rozpoznając powtórnie apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 20 kwietnia 2010 r. Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Sąd ten natomiast w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 marca 2012 r. jednoznacznie wskazał, że w sytuacji, gdy wykluczenia powoda ze spółdzielni stało się skuteczne w dniu 20 lutego 2001 r., a zatem na ponad dwa miesiące przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), to do roszczenia powoda, który domagał się zwrotu należnego mu wkładu mieszkaniowego, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.).

W świetle zaś przepisu art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, obowiązek zwrotu wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do lokalu, które po stronie byłego członka wygasło, powstaje po wygaśnięciu tego prawa. Były członek ma jednak obowiązek wydania lokalu (art. 210 Prawa spółdzielczego). Są to więc świadczenia wzajemne i winny być spełnione równocześnie (art. 488 k.c.), co oznacza, że trafna była ocena Sądu I instancji, iż choć roszczenia powoda powstało w dniu 20 lutego 2001 r., to stało się wymagalne dopiero z dniem opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu Spółdzielni, tj. od dnia 31 maja 2006 r. i do tej daty pozwana Spółdzielnia mogła wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia ją obciążającego.

Będący źródłem roszczeń powoda art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego wskazuje też sposób obliczania przysługującej uprawnionemu należności. Przepis ten stanowi, iż w razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa, ustaloną przy przyjęciu za podstawę wkładu budowlanego z uwzględnieniem zwyczajki lub zniżki kosztów budowy, przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku, zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie oraz innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.

Jak zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 16 marca 2012 r., oczywistym jest, iż w latach 1996 r. - 2001 r. nastąpiła zasadnicza wyżka kosztów budowy mieszkań, jak i wartość zużycia budynku. Zaznaczył przy tym, że choć określona w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego równowartość własnościowego prawa do lokalu nie jest odpowiednikiem wartości rynkowej lokalu, to jednak celem regulacji zawartej w tym przepisie oraz w postanowieniach statutów, jest jak największe zbliżenie obu tych wartości. Zasadę tę należy zastosować do wkładu mieszkaniowego na mocy art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego. Zatem odwołanie się przy wyliczaniu wysokości wkładu mieszkaniowego do kosztów budowy lokalu ustalonych w uchwale Rady Nadzorczej, nie było prawidłowe. Wartość ta powinna być uaktualniona

na datę, kiedy roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego stało się wymagalne tj. 20 lutego 2001 r. Dlatego też Sąd Apelacyjny, kierując się wskazaniem Sądu Najwyższego, uzupełnił postępowanie dowodowe, celem ustalenia wartości średniego kosztu budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym w województwie (...) w pierwszym kwartale 2001 r. W tym celu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. S.. Biegły ten oszacował, że średnia wartość wybudowania 1 m<sup>2</sup> nowego lokalu wynosiła wówczas 1.588,50 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Sąd Apelacyjny pominął w trybie art. 381 k.p.c. wnioski dowodowe powoda o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci operatu szacunkowego spółki (...) jako spóźniony, a także nieprzydatny do rozstrzygnięcia, zważywszy, iż szacunek odnosi się do wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2 u.s.m.).

Wartość ustalona przez biegłego sądowego nie była kwestionowana przez żadną ze stron niniejszego procesu i stanowiła podstawę wyliczenia odpowiednio zwaloryzowanego wkładu budowlanego związanego z lokatorskim prawem do lokalu spółdzielczego nr (...) położonego w O. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 35,70 m<sup>2</sup>, które po stronie powoda wygasło w związku z wykluczeniem go ze Spółdzielni. Przyjęcie tej kwoty jako podstawy wyliczeń, prowadziło do ustalenia, że należny powodowi wkład mieszkaniowy powinien wynieść 25.643,75 zł (1.588,50 zł x 35,70 m<sup>2</sup> = 56.709,45 zł pomniejszone o stopień zużycia budynku, tj. 38,25 % = 35.018,09 zł oraz 26,77%, gdyż powód wniósł 73,23% wkładu, k.107 akt).

Podkreślić też należy, że oprócz niekwestionowanej przez powoda konieczności zwrotu zaległości z tytułu opłat za omawiany lokal (10.142,86 zł), po jego stronie powstał także obowiązek uiszczenia na rzecz pozwanej Spółdzielni kwoty odpowiadającej kosztom przywrócenia lokalu do stanu, jaki istniał przy otrzymaniu przez niego lokalu (koszty odnowienia lokalu) oraz kwoty wynikłej z rozliczenia zużycia urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania (§ 33 statutu oraz odpowiednie postanowienia regulaminu dotyczącego rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnianymi lokale). Takie statutowe uregulowanie rozliczenia się spółdzielni z byłym członkiem, który utracił prawo do lokalu nie jest sprzeczne z przepisami Prawa spółdzielczego, a nadto członek, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym, musi ponosić konsekwencje tego zaniechania. Pozwana wykazała, że lokal na dzień jego zdania, znajdował się w stanie wymagającym remontu, tym niemniej udokumentowała jedynie wydatek w wysokości 1.891,16 zł poniesiony na wymianę stolarki okiennej drzwiowej, a zatem taka też kwota podlega potrąceniu z należności przysługującej powodowi z tytułu równowartości wkładu budowlanego.

Dlatego też, po potrąceniu wyżej wymienionych kwot, ostatecznie należało na mocy art. 386 § 1 kpc zmienić zaskarżone orzeczenie i zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13.609,73 zł (pkt I a wyroku). W związku z tą zmianą wyroku Sądu I instancji, stosownej korekty wymagało również rozstrzygnięcie o kosztach poprzez dostosowanie ich, zgodnie z art. 100 k.p.c., do wyników procesu (roszczenie powoda zostało uwzględnione w 13,6%, a zatem uległ on w 86,4%), co skutkowało obniżeniem zasądzonych na rzecz pozwanej kosztów procesu do kwoty 3.057 zł (pkt I b wyroku) oraz ściąganiem od niej na rzecz Skarbu Państwa kwoty 681 zł, w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Jednocześnie Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że sytuacja finansowa i osobista, w jakiej znajduje się powód, uzasadnia zastosowanie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i odstąpienie od ściągania z zasądzonego roszczenia obciążających go kosztów sądowych (pkt I c wyroku). Tymi samymi zasadami, Sąd kierował, się rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego (pkt II i III wyroku).