

Sygn. akt III Ca 1786/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska (spr.)

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 11 września 2014 r., sygn. akt I C 403/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Rudzie Śląskiej do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Krystyna Hadryś SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1786/14

UZASADNIENIE

Do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej wpłynął pozew A. K., którym domagał się o zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 60.540 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 11 maja 2013 r. oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu podał, iż zamieszkiwał wraz z matką w mieszkaniu przy ul. (...) w R.. Po jej śmierci, w 10 maja 2013 r. opuścił mieszkanie. Wyjaśnił, że jest jedynym spadkobiercą matki E. B., a kwota dochodzona pozwem stanowi wkład mieszkaniowy, do którego zwrotu zobowiązana jest pozwana. Wyjaśnił, że wezwał pozwaną do zapłaty, ta jednak błędnie utrzymuje, że przysługuje mu 51,1798% wartości rynkowej mieszkania, podczas gdy zasadą jest wypłata uprawnionemu wartości rynkowej lokalu. Powołał się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 27 czerwca 2013 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznała, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) przysługiwało matce powoda E. B.. Prawo to wygasło 10 sierpnia 2006 r. w związku jej śmiercią. Wyjaśniła,

że w chwili śmierci E. B. kwestię zwrotu wkładu mieszkaniowego regulował art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a wartość wkładu mieszkaniowego ustalały postanowienia statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Nadto, że do maja 2013 r. powód nie uregulował stanu prawnego przedmiotowego lokalu i użytkował go bez tytułu prawnego, nie uiszczał należnego odszkodowania, które zmuszona była dochodzić w postępowaniu sądowym prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej. Łączna należność główna dochodzona sądownie wynosiła 26.840,41 zł, a egzekucja komornicza okazała się bezskuteczna. Wartość rynkowa lokalu została oszacowana przez rzeczoznawcę na 60.540 zł, natomiast wkład mieszkaniowy ustalony w oparciu o postanowienia statutu Spółdzielni wynosi 30.984,26 zł. Na podstawie postanowień statutu obowiązującego w 2006 r., wobec opróżnienia i przekazania w maju 2013 r. do dyspozycji spółdzielni przez powoda wyżej wymienionego lokalu, potrącała z należnego mu wkładu mieszkaniowego swoje należności powstałe wskutek zajmowania lokalu.

Na rozprawie 5 czerwca 2014 r. pełnomocnik powoda oświadczył, iż zgadza się z zarzutem potrącenia, kwestionuje jedynie wysokość wierzytelności pozwanej względem niego.

Wyrokiem z dnia 11 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie w sprawie poprzedzone zostało ustaleniem, że matce powoda E. B. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) w R.. E. B. zmarła 10 sierpnia 2006 r. Po śmierci matki powód zajmował bezumownie przedmiotowy lokal, aż do maja 2013 r. Stan prawny lokalu nie został uregulowany. Pismem z 2 lipca 2013 r. pozwana poinformowała pełnomocnika powoda, iż zlecono rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości rynkowej lokalu, nadto wskazano, że wysokość wkładu mieszkaniowego będzie stanowiła 51,1798% tej wartości, a kwota zwrotu będzie pomniejszona o zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych będących w egzekucji komorniczej oraz zaległości bieżące.

Nadto, że powód nie podzielił stanowiska pozwanej, czemu dał wyraz w piśmie z 24 lipca 2013 r. przywołując wyrok Trybunał Konstytucyjny z 27 czerwca 2013 r. i zwrócił się o uwzględnienie tego wyroku w dalszym postępowaniu w sprawie zwrotu wkładu mieszkaniowego. W odpowiedzi pozwana, pismem z 5 sierpnia 2013 r. poinformowała powoda, iż zaktualizowany wkład mieszkaniowy został w całości przeksięgowany w poczet zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych lokalem, a także, że każde mieszkanie położone w zasobach i postawione do dyspozycji spółdzielni podlega zbyciu w drodze przetargu. Ze stanowiskiem pozwanej nie zgodził się powód wskazując, że zwrot wkładu mieszkaniowego reguluje art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym brzmieniu.

Dalej sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana dochodziła od powoda należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) oraz, że Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej nakazem zapłaty z:

- 9 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 2975/09 nakazał A. K., aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 4.726,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 647 zł tytułem kosztów postępowania;

- 9 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 2974/09 nakazał A. K., aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 761,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł tytułem kosztów postępowania;

- 10 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 2977/09 nakazał powodowi, aby zapłacił pozwanej kwotę 5.089,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 1.280 zł tytułem kosztów postępowania;

- 10 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 2976/09 nakazał powodowi, aby zapłacił pozwanej 4.795,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 647 zł tytułem kosztów postępowania;

- 10 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 2978/09 nakazał A. K., aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 3.095,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł tytułem kosztów postępowania;

- 28 sierpnia 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc 4818/09 nakazał A. K., aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 1.281,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł tytułem kosztów postępowania;

- 31 maja 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 3435/10 nakazał powodowi, aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 582,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł kosztów postępowania;

- 29 listopada 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 7273/10 nakazał powodowi, aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 1.172,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł tytułem kosztów postępowania;

- 12 maja 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 2509/11 nakazał powodowi, aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 1.199,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 227 zł tytułem kosztów postępowania;

- 23 sierpnia 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 4553/11 nakazał A. K., aby zapłacił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. 270,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz 107 zł tytułem kosztów postępowania.

5 sierpnia 2013 r. pozwana dokonała potrącenia przysługującej jej wobec powoda wierzytelność z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego z wierzytelnością powoda z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego.

Stan faktyczny sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Dokonując oceny prawnej żądania, sąd pierwszej instancji wskazał, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, tj. wraz ze śmiercią członka, po upływie terminu wypowiedzenia członkostwa, wskutek wykluczenia lub wykreślenia. W niniejszej sprawie bezsporne było, że przedmiotowe prawo wygasło wraz ze śmiercią matki powoda E. B., tj. z dniem 10 sierpnia 2006 r. Powołał się na art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dacie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, stwierdzając, 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 uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Zgodnie zaś z art. 11 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym obecnie, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Sporne pozostawało, czy powodowi powinien zostać zwrócony wkład mieszkaniowy albo jego wniesiona część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, czy też wartość rynkowa lokalu; czyli czy w ustalonym stanie faktycznym zastosowanie znajdzie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu przed zmianami dokonanymi ustawą z dnia 31 lipca 2007 r., czy też w brzmieniu aktualnym.

W ocenie sądu pierwszej instancji skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wygasło w czerwcu 2006 r., to powodowi powinien zostać zwrócony wkład mieszkaniowy zgodnie z przepisami obowiązującymi w tej dacie, przyjmując ogólną regułę prawa intertemporalnego, iż prawo nie działa wstecz. Sam fakt, iż wartość przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę dopiero po opuszczeniu przez powoda przedmiotowego lokalu, czyli w momencie gdy obowiązywały już znowelizowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dopiero wtedy nastąpiło rozliczenie przedmiotowego lokalu, nie ma wpływu na zastosowanie właściwego prawa. Uznał, że pozwana słusznie dokonała rozliczenia w oparciu o wartość wkładu mieszkaniowego, a jego kwota nie była kwestionowana przez powoda.

Nadto sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r., K. 36/2012, uznał, że art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W uzasadnieniu Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż tego rodzaju wyrok de facto jest wyrokiem o niekonstytucyjności pominięcia ustawowego, gdyż odsyłając pewną materię do uregulowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej, ustawodawca kształtuje istniejącą regulację prawną z jej pominięciem. Nie można bowiem uznać, że przekazanie danej materii do uregulowania innemu podmiotowi, w tym wypadku spółdzielniom mieszkaniowym, jest sposobem jej uregulowania na szczeblu ustawowym. Wyrok o niekonstytucyjności pominięcia ustawowego nie zmienia jednak istniejącego stanu prawnego, lecz do dokonania takiej zmiany zobowiązuje ustawodawcę. W następstwie niniejszego wyroku zachodzi zatem konieczność uregulowania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu. Ustawodawca powinien określić zarówno zasady rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego, w tym również zasady waloryzacji tego wkładu, jak i zasady określania wysokości wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez osobę nabywającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zrealizowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. W tej sytuacji orzeczenie nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia sąd pierwszej instancji przyjął, że powód zgodził się z nim, a wierzytelność zgłaszana do potrącenia została wykazana przez pozwaną przedłożonym zestawieniem. Nadto, że wierzytelności pozwanej w stosunku do powoda, przekraczają należny wkład mieszkaniowy, co oznacza, że na skutek dokonanego potrącenia wierzytelność powoda umorzyła się względem wierzytelności pozwanej w całości (art. 498 § 2 k.c.), a powództwo jest bezzasadne.

Orzeczenie o kosztach procesu zostało oparte o treść art. 98 k.p.c.

Wyrok zaskarżył w całości apelacją powód zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1035 k.c. i uchwały Sądu Najwyższego z 27 września 1974 r., III CZP 58/74, zgodnie z którym w dziale spadku na podstawie art. 1035 i nast. k.c. stan spadku ustala się według otwarcia, jego zaś wartość- według cen z chwili dokonania działu, zaś sąd pierwszej instancji niezasadnie przyjął, że wartość wypłaconego wkładu mieszkaniowego winna być ustalona na dzień śmierci spadkodawcy, tj. 10 sierpnia 2006 r.

Formułując powołany zarzut wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda pozostałej po potrąceniu kwoty 30.090 zł wraz z odsetkami od 11 maja 2013 r. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Nie było kwestią sporną, iż powód, jako spadkobierca E. B. uprawniony był do wystąpienia do pozwanej Spółdzielni o rozliczenie należności w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Wygaśnięcie przedmiotowego prawa nastąpiło 10 sierpnia 2006 r., tj. pod rządami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) w brzmieniu sprzed zmian dokonanych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zmianami), natomiast opróżnienie lokalu, od którego uzależniona

była wypłata należności, nastąpiło 10 maja 2013 r., tj. pod rządami przywołanej ustawy, lecz już po zmianach wprowadzonych ustawą z 14 czerwca 2007 r.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że do oceny stosunku prawnego łączącego strony znajdzie zastosowanie art. 11 ust. 2 w pierwotnym brzmieniu, apelujący zaś, że w brzmieniu obecnym.

Wskazać należy, że przedmiotem oceny w niniejsze sprawie był stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym, w którym pozwana Spółdzielnia jest dłużnikiem, a powód wierzycielem, świadczenie zaś polega na zapłacie kwoty stanowiącej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (według dawnego przepisu) bądź kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu). Obie kwoty mogą znacznie się od siebie różnić. Jak już wyżej podniesiono, zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pierwotnym brzmieniu, 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 (lub jego części). W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że spełnienie warunku nastąpiło już po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 r. Przed tą nowelizacją nie doszło zatem do powstania rozważanego stosunku prawnego. Powstał on dopiero później, ponieważ, według art. 11 ust. 2⁴ ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnie obowiązującym brzmieniu, warunkiem wypłaty w ramach rozliczenia należności jest również opróżnienie lokalu (tak SN w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 295/09).

Nadto podnieść należy, że zgodnie z art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. W tym zakresie sąd pierwszej instancji poczynił ustalenia jedynie częściowo. Nie ustalono bowiem, czy na lokal przypadają jeszcze niespłacone zobowiązania związane z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład, czy pozwana korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków i w jakim zakresie i czy w związku z tym należy potrącić nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Nie ustalono też, czy lokal został sprzedany w wyniku przetargu.

Mając na uwadze powyższe rozważania uznać należało, że sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że w sprawie zastosowanie znajdzie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w dawnym brzmieniu), w sytuacji gdy do ustalonego stanu faktycznego zastosowanie znajdzie art. 11 ust. 2⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w obecnym brzmieniu). Spowodowało to, że nie została rozpoznana istota sprawy, co skutkowało uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, o czym Sąd Okręgowy orzekł po myśli art. 386 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę sąd pierwszej instancji poczyni ustalenia, przede wszystkim poprzez odebranie oświadczeń od stron postępowania (zwłaszcza pozwanej), w przedmiocie istnienia podstaw do dokonania potrąceń należności wymienionych w art. 11 ust. 2⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wartości rynkowej lokalu, która nie była kwestią sporną. W przypadku kwestionowania zasadności dokonania potrącenia przeprowadzi powstępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami stron. Po czym dokona analizy zebranego materiału dowodowego i wyda rozstrzygnięcie, mając na względzie, że wiarygodność zgłaszana do potrącenia winna być sprecyzowana.