

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 lutego 2013r., skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., **Miejski Rzecznik Konsumentów w P., działający na rzecz konsumentów D. B. i U. B.**, wystąpił o zobowiązanie pozwanej do dokonania określenia wartości rynkowej lokalu położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni 49 m² będącego w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zasądzenie do pozwanej na rzecz konsumentów kwoty stanowiącej równowartość rynkowej wartości powyższego lokalu mieszkalnego wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 marca 2012r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz konsumentów kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 3-6).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P., reprezentowana w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego K. B., nie uznała żądania pozwu, wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż jest ono przedwczesne (k. 17-18).

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2013r. pełnomocnik pozwanej wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na brak zdolności sądowej po stronie powodowej, wskazując, iż sprawa, z którą wystąpił Miejski Rzecznik Konsumentów w P., działający na rzecz konsumentów D. B. i U. B., nie ma charakteru sprawy z zakresu ochrony konsumentów (k. 41, nagranie przebiegu rozprawy, k. 42).

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2013r. Sąd odrzucił pozew na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. (k. 44).

Sąd Apelacyjny w Łodzi na skutek zażalenia strony powodowej postanowieniem z dnia 8 listopada 2013r. uchylił postanowienie z dnia 26 czerwca 2013r. o odrzuceniu pozwu (k. 75-77).

W piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2014r. Miejski Rzecznik Konsumentów w P., działający na rzecz konsumentów D. B. i U. B., zmodyfikował żądania pozwu, wnosząc w miejsce pierwotnego żądania określonego w pozwie, o zasądzenie od pozwanej na rzecz konsumentów kwoty 144.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2012r. do dnia zapłaty (k. 142).

Ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 10 października 2014r. Miejski Rzecznik Konsumentów w P. sprecyzował żądania pozwu wnosząc o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. na rzecz konsumentów D. B. i U. B. kwoty 84.052,80 zł z ustawowi odsetkami od dnia 1 marca 2012r. do dnia zapłaty (k. 201-202), cofając powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 59.947,20 zł (k. 241, nagranie przebiegu rozprawy, k. 243).

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa, wyraził zgodę na częściowe cofnięcie pozwu, wnosząc o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (k. 241, nagranie przebiegu rozprawy, k. 243).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 grudnia 2000r. konsumenci D. B. i U. B. zawarli z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P. umowę ws. wybudowania i przydzielania mieszkania lokatorskiego o powierzchni użytkowej 49,44 m² w budynku przy ul. (...) w P., na które wymagany wkład mieszkaniowy wynosi 33.983 zł.

Konsumenci dokonali następujących wpłat na poczet wkładu mieszkaniowego: w dniu 7 grudnia 2000r. – 10.000 zł, w dniu 14 grudnia 2000r. – 23.983 zł.

(dowód: zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), k. 7)

Powyższy lokal został wybudowany przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

(dowód: okoliczność bezsporna)

Decyzją z dnia od dnia 29 stycznia 2001r. D. B. otrzymał przydział powyższego lokalu mieszkalnego na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jako osoba uprawniona do zamieszkania w lokalu została wskazana żona D. U. L.-B..

(dowód: kopia decyzji przydziale lokalu, k. 181).

W związku z dokonaniem ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku przy ul. (...) i ustaleniem wysokości wkładów mieszkaniowych pozwana Spółdzielnia poinformowała D. B. i U. B., iż przypadająca na przydzielony im lokal nr (...) wysokość wkładu mieszkaniowego wynosi 35.133,83 zł. Wobec wniesienia kwoty 33.983 zł, pozwana wezwała konsumentów do dokonania wpłaty kwoty 1.150,83 zł tytułem brakującej części wkładu mieszkaniowego w terminie do 15 grudnia 2001r.

Powyższa należność została uregulowana przez konsumentów.

(dowód: pismo pozwanej Spółdzielni, k. 8, kopia bankowej noty memoriałowej, k. 203)

Pismem z dnia 4 października 2011r, które wpłynęło do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 10 października 2011r. konsumenci wypowiedzieli członkowstwo w Spółdzielni i wnieśli o rozliczenie wkładu mieszkaniowego.

W tym samym dniu konsumenci złożyli pozwanej także pisemne oświadczenie, iż z dniem 26 listopada 2011r. opuszczają zajmowany lokal przy ul. (...), prosząc o ustalenie daty odbioru mieszkania.

(dowód: pismo konsumentów z dnia 4 października 2011r. k. 9)

Z dniem 1 grudnia 2012r. wygasło członkowstwo D. B. w spółdzielni i z tym też dniem konsumenci opróżnili przedmiotowy lokal mieszkalny.

Do chwili obecnej nie doszło do rozliczenia pomiędzy konsumentami a pozwaną spółdzielnią.

(dowód: okoliczność bezsporna)

W piśmie z dnia 24 stycznia 2012r. skierowanym do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej powodowie D. B. i U. B. wezwali pozwaną do zwrotu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), po potrąceniu ewentualnych należności Spółdzielni wymienionych w art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w kwocie nie mniejszej niż 120.000 zł w terminie do dnia 29 lutego 2012r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: kopia pisma z dnia 24 stycznia 2012r., k. 14)

Konsumenci w związku z przydziałem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnieśli wkład mieszkaniowy w łącznej kwocie 35.133,83 zł. Koszt budowy powyższego lokalu wyniósł 110.178,00 zł.

Zadłużenie z tytułu kredytu wg stanu dzień wygaśnięcia prawa do lokalu wyniosło 64.322,58 zł.

Konsumenci w latach 2001-2011 spłacili kwotę 29.177,53 zł z tytułu zadłużenia kredytowego obciążającego przedmiotowy lokal mieszkalny. Powyższa kwota została zaliczona w całości na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na wybudowanie lokalu.

(dowód: rozliczenie wkładu mieszkaniowego, k. 184, zaświadczenie pozwanej Spółdzielni z dnia 7 listopada 2014r., k. 245, kopia wyciągów z rachunku bankowego, k. 246-249, kopie informacji o wysokości opłat za użytkowanie lokalu, k. 205-233)

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. przeprowadziła w dniach: 17 grudnia 2014r., 22 stycznia 2015r. oraz 3 marca 2015r. przetargi ograniczone w formie licytacji na pierwszeństwo ustanowienie tytułu prawnego do lokalu poprzez ustalenie wartości rynkowej lokalu – wartości części wymaganego wkładu mieszkaniowo dla spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Cena wywoławcza została określona na kwotę 144.000 zł w pierwszych dwóch przetargach, zaś w trzecim przetargu - na kwotę 136.800.

Uwagi na to, iż nikt nie przystąpił do żadnego z tych przetargów, postępowanie przetargowe nie dało rezultatu.

(dowód: kopia protokołów z posiedzenia komisji przetargowej, k. 288-290)

Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 49,44 m² usytuowanego w P. przy ul. (...) wynosi **135.700,00 zł.**

(dowód: pisemna opinia biegłej z zakresu (...), k. 272-279, ustna opinia uzupełniająca biegłej z zakresu (...), k. 296-verte- k. 279-verte, min. 00:02:31-00:17:57, nagranie audio-video, k. 299)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Konsumentom D. B. i U. B., na rzecz których wytoczył powództwo Miejski Rzecznik Konsumentów w P., przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w P. T. przy ul. (...), który to lokal, jak i pozostałe lokale w tym budynku mieszkalnym, został wybudowany przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zasady dotyczące rozliczenia pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a byłym członkiem spółdzielni z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uregulowane są w art. 11 ust. 2, ust. 2¹, ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013r., poz. 1222). Powyższe przepisy przewidują, iż w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązana jest, z zastrzeżeniem art. 15, ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, w którym pierwszeństwo nabycia mają członkowie spółdzielni, a warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez nabywcę wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia zaś wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji.

W niniejszej sprawie powyższa regulacja nie może jednakże stanowić podstawy rozliczenia pomiędzy powodami a pozwaną spółdzielnią z uwagi na to, iż lokal mieszkalny, co do którego służyło powodom spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, został wybudowany przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zgodnie zaś z regulacją zawartą w art. 12¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013r., poz. 1222) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogło być przekształcone w prawo własnościowe ani w odrębną własność, a zatem nie może być także przedmiotem przetargu. Ten stan prawny uległ zmianie z dniem 11 października 2011r., kiedy to przepis art. 12¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych został uchylony na mocy ustawy z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U nr 201, poz. 1180).

Jednakże pomimo uchylenia powyższego przepisu, nadal obowiązuje norma art. 15 e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U z 2013r., poz. 255 z późn. zm). Wobec czego

nadal niedopuszczalne jest przekształcenie w prawo własnościowe lub odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc nadal prawo to nie może być zbyte w żaden sposób. Z tych względów w razie wygaśnięcia prawa do takiego lokalu, spółdzielnia nie może zbyć go w trybie przetargu, a tym samym uzyskać za nie kwoty odpowiadającej wartości rynkowej. Do rozliczeń z byłym członkiem nie mogą więc mieć zastosowania zasady określone w art. 11 ust. 2, ust. 2¹ i ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i spółdzielnia nie może wypłacić byłemu członkowi wartości rynkowej lokalu, której nie uzyskała, bowiem jako podmiot prowadzący działalność bez osiągania zysku, nie posiada innych źródeł, z których wypłaty takiej mogłaby dokonać.

Skoro ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje zasad powyższych rozliczeń, nie reguluje tych kwestii także statut pozwanej spółdzielni (nie może tego regulować statut zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 czerwca 2013r. stwierdzający niezgodność z konstytucją art. 8 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), to podzielać w pełni stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 marca 2014r. w sprawie V CSK 194/13 konieczne jest zastosowanie w drodze analogii przepisu normującego sytuację najbardziej zbliżoną, a taką normą jest art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, regulujący kwestie wkładu mieszkaniowego, jaki obowiązany jest uścić członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Przy czym, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 listopada 2009r. III CZP 81/09, przepis ten powinien być stosowany odpowiednio, a więc z uwzględnieniem, że chodzi o lokal używany, do którego wygasło prawo innego członka, co oznacza, iż wysokość wkładu nie musi być ściśle taka sama, jak w chwili powstania tego prawa i nabycia go przez poprzedniego członka.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład wg zasad określonych w statucie odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Stosując w drodze analogii powyższy przepis art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd ustalił zasady na jakich winno być dokonane rozliczenie pomiędzy powodami z pozwaną spółdzielnią.

Jak wynika z niekwestionowanych przez żadną ze stron dokumentów przedstawionych przez Spółdzielnię w postaci rozliczenia wkładu mieszkaniowego (k. 184), wartość wniesionego przez powodów wkładu mieszkaniowego wynosi 35.133,83 zł, koszt budowy tego lokalu wyniósł 110.178,00 zł. Wobec powyższego wniesiony wkład mieszkaniowy stanowił 31,89 % kosztów budowy tegoż lokalu. Tak ustalony współczynnik należy odnieść do aktualnej wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez biegłą z zakresu (...) na kwotę 135.700 zł. Wobec powyższego należna powodom kwota z tytułu rozliczenia w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi **43.275,00 zł.**

Sąd przyjął jako podstawę do dokonania powyższego rozliczenia wartość rynkową przedmiotowego lokalu mieszkalnego określoną przez biegłą z zakresu (...). W ocenie Sądu powyższa opinia jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron niniejszego procesu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wyceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przy uwzględnieniu szczególnego charakteru prawa, jakie będzie przysługiwać nabywcy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bez możliwości przekształcenia tego prawa w odrębną własność. W ocenie Sądu przeprowadzenie powyższego dowodu nie służyło wyjaśnieniu faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a zgodnie z art. 227 k.p.c. tylko taki winien być przedmiot dowodu.

W ocenie Sądu, zważywszy na przyjęte kryteria rozliczenia z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, kluczową kwestią było ustalenie rynkowej wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego i w tym zakresie opinia biegłej C. U. spełnia wszystkie stawiane przez sąd wymogi. Jak podkreśliła biegła nie jest możliwe określenie rynkowej wartości tegoż lokalu przy przyjęciu, iż nie jest możliwe przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność. Biegła wskazała także, iż przy takim określeniu przedmiotu przetargu jak czyni to pozwana Spółdzielnia nigdy nie dojdzie do zbycia tegoż prawa.

Brak jest podstaw do uznania zasadności stanowiska strony powodowej, iż małżonkowie B. wpłacili na poczet kredytu kwotę 29.177,53 zł, która spowodowała zwiększenie kwoty wkładu wniesionego przez byłych członków spółdzielni, a tym samym wzrost procentowej wartości wkładu. Powyższa kwota rzeczywiście została zapłacona w latach 2001-2011, ale była to jedynie kwota przeznaczona na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na wybudowanie lokalu. Oznacza to, iż wpłacone kwoty nie spowodowały spłaty kredytu, a tym samym nie spowodowały procentowego wzrostu wkładu mieszkaniowego byłych członków w stosunku do wkładu mieszkaniowego z daty ustanowienia prawa.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. na rzecz konsumentów – powodów na rzecz których powództwo wytoczył Miejski Rzecznik Konsumentów w P. - D. B. i U. B. **kwotę 43.275,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2012r.**

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zasądzając odsetki ustawowe od dnia 1 marca 2012r., tj. od dnia następnego po upływie zakreślonego przez powodów terminu spełnienia na ich rzecz świadczenia (przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 14).

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone jako nie znajdujące prawnego ani faktycznego uzasadnienia. Działający na rzecz konsumentów Miejski Rzecznik Konsumentów w P. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa żądał zasądzenia kwoty 84.052,80 zł. W świetle przywołanej powyżej argumentacji sąd uznał, iż żądanie powyższe ponad zasądzoną kwotę 43.275,00 zł nie zasługuje na uwzględnienie, w szczególności brak jest podstaw do uwzględnienia w rozliczeniu kwoty 29.177,53 zł, która została zapłacona w latach 2001-2011, ale była to jedynie kwota przeznaczona na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na wybudowanie lokalu, tym samym nie spowodowała zwiększenia kwoty wkładu wniesionego przez byłych członków spółdzielni a przez to nie mogła spowodować wzrostu procentowej wartości wkładu.

Na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 59.947,20 zł z uwagi na cofnięcie pozwu w powyższym zakresie.

Na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 586,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa.

Na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nie obciążył strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej mając na uwadze charakter roszczenia objętego pozwem w niniejszej, okoliczność iż od 2012r. powodowie pomimo opuszczenia lokalu mieszkalnego nie otrzymali żadnej należności z tytułu rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego, co spowodowało konieczność wystąpienia na drogę postępowania sądowego.