

Sygn. akt I ACa 658/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. J.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I C 478/12

### ***I. zmienia zaskarżony wyrok:***

***1. w punkcie I w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.311 (trzy tysiące trzysta jedenaście) złotych z ustawowymi odsetkami od 26 sierpnia 2008 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałej części;***

***2. w punkcie II w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.400 (trzy tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;***

***II. oddala apelację w pozostałym zakresie,***

***III. odstępuje od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.***

***Maria Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Edyta Buczkowska-Żuk***

Sygn. IACa 658/13

# UZASADNIENIE

Powód E. J. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, by pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zapłaciła na jego rzecz kwotę 114.441 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26.08.2008 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że pozwana została bezpodstawnie wzbogacona jego kosztem, bowiem wyeksmitowała go i sprzedała należący do powoda na prawach własnościowego spółdzielczego prawa - lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. Dnia 26 sierpnia 2008 roku pozwana przelała na rzecz powoda kwotę 75.559,43 zł tytułem zwrotu wkładu mieszkaniowego, która to kwota nie odpowiada na ten czas wartości rynkowej tego lokalu. Biorąc pod uwagę jego powierzchnię i poczynione przez powoda na tę nieruchomości nakłady, wartość rynkowa lokalu powinna wynosić 190.000 zł.

Zarządzeniem z dnia 16 marca 2012 roku stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i skierowano sprawę do trybu zwykłego.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd Okręgowy wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że E. J. był członkiem pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. do dnia 22 listopada 2001 roku. Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej tej Spółdzielni powód został wykluczony z członkostwa z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie. Członkostwo powoda w pozwanej spółdzielni powstało w związku z nabyciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania położonego przy ul. (...) w G. które dnia 03 sierpnia 1980 roku zostało przez strony przekształcone we własnościowe prawo do tego lokalu. Lokal składał się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc. i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej - 47,76 m<sup>(2)</sup>. Do lokalu przynależała piwnica. Po ustaniu członkostwa powód nadal korzystał z mieszkania, nie wnosząc opłat lub czyniąc to w sposób nieregularny. Pozwana wniosła więc o jego eksmisję, a postępowanie w tej sprawie zakończyło się wyrokiem zaocznym, wydanym dnia 25 kwietnia 2004 roku przez Sąd Rejonowy w G. Przed złożeniem pozwu o eksmisję, pozwana wzywała powoda do zapłaty długu mieszkaniowego, a następnie wносиła do Sądu pozwy o zapłatę długów mieszkaniowych, uzyskując nakazy zapłaty. Eksmisja powoda z lokalu przy ul. (...) została wykonana przez komornika sądowego w dniu 06 maja 2008 roku, po wskazaniu przez Gminę G. lokalu socjalnego do którego prawo orzekł sąd na rzecz powoda w wyroku eksmisyjnym.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w dniu 16 maja 2008 roku rzeczoznawca majątkowy dokonał oględzin mieszkania powoda. Stwierdził i opisał stan tego lokalu, oceniając standard lokalu i jego stan techniczny jako zadowalający. Wskazał na korzystny układ funkcjonalno - przestrzenny, dwustronne położenie lokalu w budynku, niekorzystne nasłonecznienie, mało doświetlony pokój przy kuchni. Ponadto w operacie szacunkowym rzeczoznawca zaznaczył, że w mieszkaniu znajdują się instalacje: wodno - kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, teletechniczna. Opisał ślady pęknięć na ścianach i sufitach, stwierdzając że mieszkanie wymagało remontu. Po wydaniu lokalu rzeczoznawca majątkowy ustalił jego wartość na kwotę 96.189 zł. Następnie w dniu 3 lipca 2008 r. w drodze przetargu lokal przy ul. (...) w G. został sprzedany za kwotę 99.500 zł. Po wpłaceniu przez nabywców mieszkania wylicytowanej kwoty, pozwana ustaliła całkowite zadłużenie powoda z różnych tytułów na kwotę 20.629,57 zł. Kwotę tę potrącono z uzyskanej sumy i do wypłaty dla powoda ustalono kwotę 75.559,43 zł. Kwota ta została przelana na konto powoda w dniu 26.08.2008 roku.

Ponadto Sąd pierwszej instancji na okoliczność ustalenia wartości lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. według stanu na dzień eksmisji tj. 06.05.2008 roku przy uwzględnieniu aktualnych cen na dzień eksmisji oraz przy uwzględnieniu poniesionych przez powoda nakładów, tj. remontu, odnowienia, sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Z opinii tej, sporządzonej bez dokonania oględzin mieszkania wynika, że wartość lokalu mieszkalnego według stanu i ceny na dzień 06 maja 2008 roku wynosiła 113.660 zł, natomiast wartość nakładów to kwota 7.952 zł.

Według zaś stanu na 06 maja 2008 roku i cen aktualnych wartość mieszkania to kwota 121.501 zł, a wartość nakładów kwota 9.103 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo jest nieuzasadnione. Wskazał, że powód opierał swoje roszczenie na przepisach art. 405 k.c. 406k.c. i 408 k.c. Przytaczając treść tych przepisów Sąd Okręgowy wskazał także na ich wykładnię, odwołując się do stanowiska judykatury i doktryny w tym względzie. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że powód nie kwestionował wysokości zadłużenia u pozwanej, ani potrącenia tegoż zadłużenia przez pozwaną z uzyskanej ze sprzedaży mieszkania sumy. Powód kwestionował jedynie ustaloną w roku 2008 wartość mieszkania, podnosząc że nie odpowiadała ona wartości rynkowej, była zaniżona, nie uwzględniała nakładów poczynionych przez powoda w mieszkaniu. Analizując zgromadzony materiał dowodowy, stan faktyczny oraz treść przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu Sąd ten nie podzielił opinii powoda, jakoby pozwana spółdzielnia mieszkaniowa została bezpodstawnie wzbogacona jego kosztem. W ocenie tego Sądu powód nie wykazał w postępowaniu dowodowym, by stan techniczny lokalu na dzień 06 maja 2008 roku odbiegał od stanu określonego w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 16 maja 2008 roku przez rzeczoznawcę K. W.. Sąd Okręgowy z wskazał, że operat ten został sporządzony już po wykonaniu eksmisji powoda i uwzględniał stan lokalu po dokonaniu wszelkich nakładów, o ile powód takowe czynił. Lokal ten został opisany w operacie szacunkowym jako lokal wymagający remontu, co potwierdzili nabywcy lokalu świadkowie E. R., D. R. oraz K. W., które to dowody Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości. Świadcowie - małżonkowie R. zgodnie wskazali na konieczność wykonania szeregu prac remontowych w tym mieszkaniu.

W świetle tych okoliczności Sąd ten nie dał wiary twierdzeniom powoda, że mieszkanie przed eksmisją było remontowane, że stan techniczny lokalu był dobry. W ocenie tego Sądu powód nie przedstawił dowodów na powyższe twierdzenia, a także nie wykazał, aby dokonał całkowitego remontu mieszkania dwa lata przed eksmisją. W tej mierze Sąd pierwszej instancji nie dał także wiary zeznaniom powoda oraz świadków W. K., J. C., M. L., i L. Ś. odnośnie okresu wykonania remontu i jego zakresu albowiem są one niespójne. Sąd ten zwrócił uwagę, że z twierdzeń powoda przedstawionych na rozprawie wynikało, że wykonał całkowity remont mieszkania od glazury po instalację dwa lata przed eksmisją. Natomiast przesłuchiwany w charakterze strony zeznał, że całkowity remont lokalu wykonał w latach 1987-1989. Świadek W. K. zeznał, że wykonywał u powoda prace remontowe w 1997-1998 roku a może wcześniej. Świadek J. C. zeznał, że wykonywał remont u powoda w 1997 roku, natomiast świadek M. L. zeznał, że remont miał miejsce pod koniec lat 80, a następnie twierdził, że pod koniec lat 90. Również świadek L. Ś. zeznał, że wykonywał prace w lokalu powoda w 1988 roku, ale dokładnie nie pamięta. W świetle tych rozbieżności Sąd Okręgowy nie zgodził się ze stanowiskiem powoda co do tego, że w dacie eksmisji lokal znajdował się w dobrym stanie technicznym. Jeżeli remont mieszkania był dokonywany pod koniec lat 80, to n nie ulega wątpliwości, że w maju 2008 roku lokal wymagał gruntownego remontu. W przypadku przeprowadzenia całkowitego remontu dwa lata przed eksmisją z pewnością stan mieszkania byłby inny, niż to wynika z zeznań świadków małżonków R.. Za nieuzasadnione Sąd ten uznał twierdzenie powoda, że na niższą wartość lokalu miał wpływ fakt, że w dacie przetargu zajmował on lokal przy ulicy (...) w G. . Z akt sprawy wynika bowiem, że powód wydał lokal komornikowi w dniu wykonania eksmisji – 6 maja 2008 r. a rzeczoznawca majątkowy K. W. dokonał oględzin lokalu przed jego wyceną, po eksmisji powoda z mieszkania. W ocenie tego sądu nie znajdują także żadnego uzasadnienia twierdzenia powoda jakoby pozwana była zainteresowana ustaleniem jak najniższej wartości mieszkania, a wartość mieszkań ustalana na potrzeby przetargu odbiega od rzeczywistej wartości rynkowej lokalu. Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, że również z zeznań świadków Z. K. i R. P. uznanych za wiarygodne wynika, iż lokal przy ul. (...) nadawał się do remontu, a świadkowie nie przypominali sobie, by powód informował spółdzielnię o dokonywanych remontach, wymianie okien, czy innych.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że powód nie wykazał, by poczynił nakłady na lokal zwiększające jego wartość ponad kwotę wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę K. W.. Zwrócił uwagę, że biegła sądowa ustalając w opinii wartość lokalu i nakładów według stanu i cen na 06 maja 2008 roku wskazała, że wykonała opinię bez oględzin lokalu, na podstawie dowodów znajdujących się w aktach sprawy, zakładając prawdziwość twierdzeń powoda, że wykonał remonty lokalu w latach 1986-1987, 1997-1998 i 2005-2006. Założeń tych Sąd Okręgowy jednak nie podzielił stwierdzając, że opinia ta nie uwzględnia fatycznego stanu lokalu na dzień wykonania eksmisji, a zatem jej wnioski dotyczące wartości

tego lokalu nie mogą zostać zaakceptowane. Sąd ten wskazał natomiast na dopuszczalność 15% różnicy wartości wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego i w opinii biegłej sądowej, albowiem jak wyjaśniła biegła - wynika z uwzględnienia różnych transakcji z tego samego roku. W ocenie tego Sądu rzeczoznawca majątkowy K. W. dokonując wyceny lokalu na potrzeby przetargu wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mogące mieć wpływ na jego wartość, a zarzuty powoda odnośnie jej zniżenia na potrzeby przetargu nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że nie nastąpił wzrost majątku pozwanej spółdzielni kosztem pogorszenia majątku powoda, a zatem nie może być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd ten przywołał treść art. 17(11) ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. obowiązującej w tamtym okresie i wskazał, że pozwana uzyskała w wyniku przetargu kwotę 99.500 zł, co nie było kwestionowane przez żadną ze stron. Z kwoty tej potrąciła ówczesne zadłużenie powoda w wysokości 20.629,57 zł, czego strony, a w szczególności powód również nie kwestionował. Po tak dokonanych rozliczeniach powodowi wypłacono kwotę 75.559,43 zł - wypłaty dokonano na rachunek bankowy w dniu 26 sierpnia 2008 roku. Zadaniem tego Sądu oznacza to, że pozwana zwróciła powodowi wszystko, co otrzymała w zamian za sprzedaż mieszkania, a nie mogła wypłacić więcej, niż sama uzyskała.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. i § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 ustęp 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, wskazując na stawkę minimalną, która w tym przypadku w wynosi 3617 zł.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 55.044,57 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędna jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.:

a/. art. 225 KC, art. 245<sup>1</sup>KC, art. 246 KC, art. 247 KC w zw. z art. 1 ust. 11 i art. 17<sup>2</sup> i art. 17<sup>11</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 361 § 1 i 2 KC, art. 363 § 1 i 2 KC, art. 415 KC poprzez uznanie, że:

- E. J. wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielnia, w sytuacji gdzie powód nigdy nie zbył tego prawa i go też nie utracił np. w skutek wydania wobec niego wyroku eksmisyjnego przez Sąd Rejonowy w G. z dnia 24 maja 2004 r. o sygn. I C 803/03 z dnia 25.04.2004 r. (którą to praktykę spółdzielni mieszkaniowych orzeczono za niezgodną z Konstytucją na mocy wyroku z dnia 30 marca 2004 r. o sygn. K 32/03, kontynuowanej następnie przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie III CZP 35/05.);

- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa była następcą prawnym E. J. w prawach własności do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ulicy (...) w G., w sytuacji gdzie pozwany bezprawnie uzurpował sobie owe ograniczone prawo rzeczowe i jako nieuprawniony podmiot rozporządzał ograniczonym prawem powoda, w tym organizując przetarg nieograniczony i zbywając to prawo poniżej wartości rynkowej na rzecz E. i D. R. mocą umowy z dnia 18.07.2008 r. o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu;

b/ art. 499 KC poprzez uznanie, że pozwana skutecznie potrąciła rzekomo przysługującą jej wobec powoda wierzytelność w kwocie 20.629,57 zł, w sytuacji gdzie powód nigdy nie otrzymał oświadczenia pozwanej o potrąceniu (np. jako wzmianka w tytule przelewu kwoty 75.559,43 zł na rachunek bankowy powoda), pozwana też nie naprowadza na jakikolwiek dokument, w którym składa oświadczenie o potrąceniu, a nawet w odpowiedzi na pozew nigdzie nie wskazuje na fakt złożonego wobec powoda oświadczenia o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności wobec wierzytelności powoda.

2. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 KPC, art. 253 zd. 2 KPC, art. 316 § 1 KPC oraz art. 321 KPC w zw. z art. 187 § 1 KPC poprzez:

a/ procedowanie sądu pierwszej instancji i wydanie wyroku w sprawie jedynie w oparciu o podstawę prawną żądania wskazaną w pozwie (tj. art. 405 k.c. art. 406 k.c. art. 408 k.c.), w sytuacji gdzie Sąd nie jest związany podstawą prawną powództwa i może badać jej prawidłowość bez względu na to, czy na skutek wyboru przez powoda żądania i zakresienia jego podstawy faktycznej wyłączona jest możliwość orzekania, co do innego wchodzącego w rachubę roszczenia materialnoprawnego;

b/ arbitralne uznanie, że przysługujące powodowi prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ulicy (...) w G. przeszło na rzecz pozwanej Spółdzielni, w sytuacji gdzie: powód nigdy nie zbył tego prawa i go też nie utracił; pozwana nie dysponowała tytułem, na podstawie którego nabyła ww. prawo rzeczowe ograniczone powoda, takiego też dokumentu nie przedstawiła;

c/ arbitralną ocenę opinii biegłej D. i odgórne założenie, że nie może ona odzwierciedlać stanu lokalu z daty eksmisji powoda w maju 2008 r., w sytuacji gdzie biegła wprost na stronie 5 opinii podaje, że określiła stan techniczny lokalu na podstawie akt sądowych (min. operatu szacunkowego inż. W., Protokół Eksmisji komornika sadowego D. M. z dnia 6 maja 2008 r.), informacji ustnych z dnia wizji lokalnej, oceny rzeczoznawcy.

d/ ustalenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ulicy (...) w G. na podstawie dokumentu prywatnego pozwanego w postaci Operatu Szacunkowego inż. W. z maja 2008 r., w sytuacji gdzie:

- powód w całości kwestionował ten dokument;
- podnosił, że został sporządzony poza jego wiedzą, przy braku jego stanowiska i oświadczeń, co do stanu lokalu oraz na wyłączny użytek pozwanego;
- operat uwzględniał jedynie ceny mieszkań z zasobu lokali pozwanego (tak w zeznaniach świadka W.);
- autor operatu jedynie ogólnie opisał lokal i nie robił zdjęć (tak w zeznaniach świadka W.).

e/. arbitralną ocenę zeznań powoda oraz świadków (W. K., J. C., M. L., L. Ś.) wykonujących na przestrzeni lat prace remontowe w lokalu przy ulicy (...) w G. iż przed eksmisją powoda w maju 2008 r. nie było kiedykolwiek wykonywanych prac remontowych, w sytuacji gdzie byli to świadkowie już w „sędziwym” wieku (lub schorowani) i z racji upływu też odległego czasu dokładnych dat wykonywanych przez siebie robót u powoda nie pamiętają, konsekwentnie jednak zeznają za powodem gdzie i jaki zakres prac był przez nich wykonywany.

f/. brak powołania się na zeznania świadków K. i P., mimo że m.in. to ich zeznania posłużyły sądowi I instancji do poczynienia ustaleń w sprawie (str. 8 uzasadnienia wyroku).

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżanego wyroku i orzeczenie, co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 55.044,57 zł wraz z odsetkami od dnia 26.08.2008 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powoda, pozwana wniosła o jej oddalenie w całości na koszt powoda i zasądzenie na rzecz pełnomocnika procesowego pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg. norm prawem przepisanych

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja okazała się o tyle zasadna, że skutkowałą wydaniem rozstrzygnięcia o charakterze reformatoryjnym.

Na wstępie Sąd Apelacyjny zaznacza, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji są w zasadzie prawidłowe i odzwierciedlają właściwą ocenę materiału dowodowego zebranego dotychczas w sprawie. Jednakże zdaniem tegoż Sądu należałoby uzupełnić je o ustalenie, że z dokumentu w postaci rozliczenia

mieszkania przy ul. (...) na k. 103 akt, którego autentyczności ani treści nie kwestionowała żadna ze stron wynika, że wartość rynkowa mieszkania została w tym dokumencie ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 96.189 złotych. Wskazano w nim także na potrącenia: zadłużenia z tytułu opłat w kwocie 10.634, 94 zł, koszty sądowe i odsetki zasądzone w kwocie 3.377, 67zł; koszty komornicze opróżnienia lokalu w kwocie 4.686,23 zł, koszty GSM opróżnienia lokalu w kwocie 1.059,86, koszty wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego w kwocie 366 zł i odsetki od zadłużenia w kwocie 504,87 zł. Razem dało to sumę do potrącenia w wysokości 20.629,57 zł. Stwierdzono w tym piśmie, że wkład do wypłaty to 75.559,43 zł stanowiący różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu a sumą potrąceń.

W ocenie Sądu Odwoławczego takie wyliczenie zostało błędnie przyjęte przez Sąd pierwszej instancji jako prawidłowe rozliczenie pozwanej z powodem w zakresie wolnorynkowej wartości jego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. Przede wszystkim należało bowiem przyjąć, że wartością rynkową spółdzielczego własnościowego prawa przysługującego powodowi do tego lokalu nie była wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, ale cena uzyskana w wyniku ogłoszonego i przeprowadzonego w dniu 3 lipca 2008 r. przetargu. Nabywcy małżonkowie R., którzy stanęli do tego przetargu, w licytacji zaoferowali cenę jego nabycia w kwocie 99.500 zł. Pozwana Spółdzielnia sama ustaliła zresztą w tym przypadku cenę wywoławczą na 99.000 złotych. Dodatkowo tylko wypada zaznaczyć, że w § 4 aktu notarialnego z dnia 18 lipca 2007 r. którym małżonkowie E. i D. R. nabyli od pozwanej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przy ul. (...) w G. strony tej umowy wskazały, że „wartość rynkowa ustalona w drodze przetargu na 99.500 zł została w całości zapłacona”. Dla porządku jedynie należy zaznaczyć, że wszelkie szacunkowe wyliczenia czy ofertowe ceny sprzedaży lokali nie odzwierciedlają wartości rynkowej, a więc takiej jaką faktycznie zdecydował się uścić nabywca. Powód nie wykazał zresztą, jak to zauważył Sąd Okręgowy by przy przetargu doszło do nieprawidłowości, których skutkiem było zniżenie ceny. Przeciwnie – materiał dowodowy w tej sprawie wskazuje, że spółdzielnia ustaliła w przetargu cenę wywoławczą wyższą niż wartość wskazana w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, a opinia biegłej sądowej potwierdziła jedynie, że uzyskana w jego wyniku cena nabycia odpowiada cenom rynkowym. Biegła wyjaśniła zresztą w sposób przekonywujący dopuszczalne różnice w szacowaniach dokonywanych przez rzeczoznawców, a cena zapłacona za ten lokal przez licytantów jeszcze bardziej niweluje różnicę pomiędzy wartością wskazaną w opinii biegłej T. D. i w operacie szacunkowym rzeczoznawcy K. W..

Sąd Apelacyjny stanął zatem na stanowisku, że wartość rynkowa przedmiotowego lokalu wynosiła 99.500 zł, a pozwana w rozliczeniu powodem niezasadnie pominęła faktycznie uzyskaną od nabywców kwotę, zaniżając kwotę należną mu do wypłaty o 3.311 zł ( $99.500 \text{ zł} - 20.629,57 = 78.870,43 \text{ zł}$  a nie 75.559,43 zł). Tym samym należało ocenić, że jest to kwota, o którą strona pozwana została faktycznie bezpodstawnie wzbogacona kosztem powoda i winna taką kwotę powodowi zwrócić. Jak wskazuje przepis art. 405 k.c. - kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Pozwana jako bezpodstawnie wzbogacona kosztem majątku powoda o 3.311 zł powinna zapłacić mu tę kwotę obok kwoty już wcześniej przekazanej na rachunek bankowy powoda.

Z uwagi na datę dokonanego przez pozwaną rozliczenia z powodem kwoty uzyskanej przez nią w wyniku zbycia prawa do lokalu przy ul. (...) w G. żądanie pozwu w zakresie zasądzenia od tej kwoty odsetek ustawowych od dnia 26 sierpnia 2008 r. należało uznać za uzasadnione. Również kwota zasądzonych od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu powinna zgodnie z zasadą opisaną w art. 100 k.p.c. być rozdzielona stosownie do wyniku sprawy. Sąd Apelacyjny przyjął, że powód wygrał proces w pierwszej instancji w około 3%, co pozwala na rozliczenie poniesionych przez strony kosztów w stosunku 3 : 97.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. zmienił w części zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie I sentencji.

W pozostałym zakresie apelację należało uznać za nieuzasadnioną, co prowadzić musiało do jej oddalenia w tej części. W ocenie Sądu Odwoławczego nie doszło do zarzucanych przez apelującego naruszeń prawa materialnego procesowego, poza uchybieniem w zakresie art. 405 k.c. w części powyżej omówionej. W szczególności Sąd Okręgowy nie dopuścił się uchybień przepisom art. 225 k.c., art. 245<sup>1</sup> k.c., art. 246 k.c., art. 247 k.c. w zw. z art. 1 ust. 11 i art.

17<sup>2</sup> i art. 17<sup>11</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 361 § 1 i 2 k.c., art. 363 § 1 i 2 k.c., art. 415 k.c.

Na wstępie tej części rozważań należy zaznaczyć, że skarżący pomija milczeniem ustalone przez Sąd Okręgowy, a nie kwestionowane przez niego w toku tego procesu okoliczności takie jak fakt, że został on wykluczony z grona członków pozwanej Spółdzielni uchwałą jej Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 22 listopada 2001 r. (k.62 akt). Powód w toku tego procesu nie wskazywał na okoliczności mogące świadczyć, by uchwała ta nie była ostateczna, by została podjęta z naruszeniem prawa, by kwestionował ją w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź w postępowaniu sądowym. W tym miejscu należy zatem zwrócić uwagę apelującemu na fakt, że w ustawie prawo o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz.U.2002.240.2058) zmieniającej tę ustawę z dniem 15 stycznia 2003 r. dodano Rozdział 2<sup>(1)</sup>, a w nim art. 17<sup>(8)</sup>, który w ustępie 1 stanowił, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasza z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasza, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Tak więc pozwana miała podstawy dla przyjęcia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powoda, który został wykluczony z grona jej członków uchwałą podjętą w końcu 2001 roku, wygasło z mocy prawa, zgodnie z treścią wyżej wskazanego przepisu. Powód nie wskazuje także, aby poinformował spółdzielnię o dokonanych w powyższym trybie zbyciu lokalu na rzecz nabywcy. Nie przywoływał nadto żadnych okoliczności, które świadczyłyby, że kwestionował stanowisko spółdzielni i w jakimkolwiek trybie sądowym czy wprost w pozwanej spółdzielni domagał się ustalenia, że przysługuje mu nadal, pomimo wykluczenia z grona członków dotychczasowe prawo do lokalu i przedstawiona powyżej regulacja nie ma do niego zastosowania. Powód nie powoływał także okoliczności wskazujących, by także zakwestionował z powyższych przyczyn pozew (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie o jego eksmisję, co jak wynika z akt sprawy - skutkowało wydaniem przeciwko niemu wyroku zaocznego, uwzględniającego to powództwo. Na tamtym etapie istotnie możliwym było uzyskanie rozstrzygnięcia korzystnego dla E. J. poprzez zgłoszenie zarzutów, odnoszących się do niekonstytucyjności regulacji prowadzącej do wygaśnięcia jego prawa do lokalu. Powód zaniechał jednak takich działań, a Spółdzielnia uzyskała nadto tytuł wykonawczy w tamtej sprawie, który skutkowało eksmisją E. J., przeprowadzona przez komornika sądowego w dniu 6 maja 2008 r. Istniejąca wówczas sytuacja prawna powoda i służącego mu prawa do lokalu była dla spółdzielni jasna, uregulowana przepisami prawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego w G. w sprawie I C 803/03. Stan taki nie był też wcześniej kwestionowany przez powoda. Potwierdza taką ocenę także okoliczność, że sam powód złożył pozwanej w dniu 18 sierpnia 2008 r. wniosek o przekazanie na jego rachunek bankowy rozliczonego wkładu (k.102 akt). Następnie przez okres kilku lat nawet nie kwestionował tego rozliczenia. Zatem nie było dotychczas przedmiotem sporu pomiędzy stronami, że prawo powoda do lokalu przy ul. (...) w G. wygasło po jego wykluczeniu z grona członków spółdzielni, które miało miejsce w 2001 roku.

Należy mieć na uwadze, że art. 17<sup>(8)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie K 32/03 (Dz.U.2004.63.591). Podkreślić jednak wypada, że zgodnie z powyższym wyrokiem Trybunału wymieniony wyżej przepis utracił moc z dniem 15 kwietnia 2004 r. Przywoływana przez apelującego uchwała w sprawie III CZP 35/05 z dnia 23 czerwca 2005 r. ( OSNC 2006/5/81, Prok.i Pr.-wkł. 2006/5/48, Biul.SN 2005/6/10, M.Prawn. 2006/15/817; Lex 150277) nie przeczy zasadności powyżej wskazanego stanowiska, bowiem w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że nie może być podstawą orzeczeń niekonstytucyjny przepis art. 17<sup>(8)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawach, gdzie stan faktyczny powstał przed orzeczeniem Trybunału. Zasadnie zatem powód podjął późniejsze działania i wniósł skargę o wznowienie postępowania zakończonego wyrokiem eksmisyjnym przez Sąd Rejonowy w G. Tyle, że w dacie przetargu, a następnie zbycia lokalu przez pozwaną Spółdzielnię małżonkom R. orzeczenie to na nadal istniało w obrocie, a korzystając z przymiotu prawomocności, na podstawie art. 365 k.p.c. było wiążące dla sądu, stron i innych podmiotów. Zresztą należy wskazać, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższego wyroku odwoływał się też do faktu, że Konstytucja nie podważa zasady *lex retro non agit*, stanowiącej podstawę porządku prawnego. Zasada ta, wywiedziona z fundamentalnej zasady konstytucyjnej (art. 2)

należy bowiem do podstawowych dyrektyw państwa prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2000 r. II CKN 293/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 209 oraz uzasadnienie wyroku z dnia 9 października 2003 r., I CK 150/02, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132). W konsekwencji można uznać, że skoro orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego przypisuje się walor ustawodawczy negatywnego, to brak racjonalnego uzasadnienia, aby reguły wyrażonej w art. 3 k.c. nie odnosić także do orzeczeń Trybunału. Oznacza to, że w sytuacji, w której Trybunał inaczej nie postanowi, jego orzeczenie stwierdzające niekonstytucyjność przepisu wywołuje skutki ex nunc. Trafności tej argumentacji nie sposób a limine odrzucić.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pozwana Spółdzielnia podjęła działania określone w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostając w przekonaniu, że na mocy art. 17<sup>8</sup> tej ustawy prawo powoda do lokalu dawno wygasło i prawo to zbyła po przetargu na rzecz innego podmiotu. W takiej sytuacji zatem powód mógł jedynie dochodzić na drodze sądowej wybranych i określonych przez siebie roszczeń. W tym miejscu wyjaśnić wypada, że Sąd nie jest związany podstawą prawną powództwa, natomiast jest związany wskazywanymi przez powoda okolicznościami, którymi motywuje on swoje roszczenia. Wskazane w uzasadnieniu pozwu jako podstawa prawna roszczeń przepisy prawa materialnego mogą także stanowić dla sądu wskazówkę przy ustalaniu zakresu i charakteru dochodzonych roszczeń, zwłaszcza gdy powództw formułuje zawodowy pełnomocnik – adwokat lub radca prawny.

Sąd Odwoławczy miał zatem na uwadze, że roszczenia zgłoszone w tej sprawie E. J. sformułował i opisał w pozwie wniesionym przez profesjonalnego pełnomocnika, domagając się od pozwanej Spółdzielni zapłaty kwoty 114.441 złotych jako różnicy pomiędzy kwotą dotychczas od niej uzyskaną, a wartością wolnorynkową prawa do lokalu przysługującego powodowi, bezprawnie zbytego przez Spółdzielnię. W uzasadnieniu pozwu odwołano się do przepisu art. 17<sup>11</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówiącego o rozliczeniu takiego prawa do lokalu według wartości wolnorynkowych, wskazując na podstawie informacji ofertowych, że wartość wolnorynkowa lokalu była wyższa niż przyjęta w rozliczeniu przez pozwaną i powinna wynosić 190.000 zł. Powód zasygnalizował też zawarte w ust. 2 tego artykułu zagrożenie nierozliczeniem przez spółdzielnię realnej wartości zbytego prawa, wskazując na koniec, że działanie pozwanej spowodowało po jego stronie zubożenie, a po stronie Spółdzielni bezpodstawne wzbogacenie jego kosztem i powołał art.405k.c. 406k.c. i 408 k.c.

W niniejszej sprawie powód określił zatem granice faktyczne powództwa, które skutkowały przyjęciem przez tutejszy Sąd, że jego roszczenia są częściowo uzasadnione w świetle wyżej wskazanych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. I w świetle tych przepisów oceniał te roszczenia także Sąd Okręgowy, choć błędnie jak już wyżej wskazano przyjął, że do takiego wzbogacenia pozwanej nie doszło. Ocena, a zwłaszcza uwzględnienie innych roszczeń niż wskazane w pozwie i w określonych w uzasadnieniu pozwu okolicznościach faktycznych, stanowiłaby naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu. Wybór czy dochodzić w jednej sprawie czy też w przyszłości innych jeszcze roszczeń należy do powoda.

W tej sytuacji niezasadnym jest zarzut apelującego, że Sąd Okręgowy naruszył w tej sprawie przepisy art. 225 k.c., art. 245<sup>1</sup>k.c., art. 246 k.c., art. 247 k.c. w zw. z art. 1 ust. 11 i art. 17<sup>2</sup> i art. 17<sup>11</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 361 § 1 i 2 k.c., art. 363 § 1 i 2 k.c. i art. 415 k.c. Przepis art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. W art. 245<sup>1</sup>k.c. ustawodawca postanowił, że do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Zgodnie natomiast z art. 246. § 1 k.c. - Jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. § 2 tego artykułu wprowadza zastrzeżenie: jednakże gdy ustawa nie stanowi inaczej, a



prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej. Także przepis art. 247 k.c. odnosi się do wygaśnięcia prawa wskazując, że: ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej.

Przepisy powyższe zatem regulują kwestie odpowiedzialności posiadacza rzeczy w złej wierze, pobieranie z niej (lub nie) pożytków, a także przeniesienia i wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego. Pomijając problem potraktowania właściciela rzeczy jako posiadacza w złej wierze ograniczonego prawa rzeczowego do niej czy też kwestie wymogów co do ważności przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego do rzeczy i przesłanek wygaśnięcia takiego prawa, podkreślić trzeba, że w pozwie nie zgłoszono żadnych roszczeń, wynikających z tych przepisów. Powód nie domagał się ani rozliczenia przez pozwaną ewentualnych pożytków, ani nie dochodził ustalenia, że jego prawo do lokalu przy ul. (...) w G. nie wygasło, tak jak przyjęła to pozwana Spółdzielnia. Nie wskazywał nadto aby doznał na skutek działań pozwanej takiej szkody, która nie mieściłaby się w żądaniu dochodzonym na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu jego kosztem. Dla wykazania wyższej wartości wolnorynkowej lokalu przy ul. (...) w G. podnosił twierdzenia o nakładach poczynionych przez niego na ten lokal. Początkowo twierdził, że miało to miejsce na krótko przed jego zbyciem przez spółdzielnię (dwa lata), by następnie w swoich zeznaniach podać, że prace te były wykonywane w latach 1997-1998, a więc dziesięć lat wcześniej. Trafnie Sąd Okręgowy ocenił materiał dowodowy w tej części wskazując, że lokal był przedmiotem oględzin rzeczoznawcy, który zawarł w operacie szacunkowym szczegółowy opis jego stanu, a nadto stan ten opisali świadkowie R., którzy nabyli ten lokal w przetargu. Dowody te wskazują, że o ile remont opisywany przez powoda został wykonany w latach 1997-1998, a nie w latach osiemdziesiątych jak zeznawała część zawnioskowanych przez powoda świadków, to i tak w dacie zbycia lokalu poszczególne elementy uległy normalnemu zwykłemu zużyciu i stan lokalu mógł być kwalifikowany jako wymagający remontu. Innymi słowy poza faktem, że powód nie wykazał kiedy w rzeczywistości prowadził remont tego mieszkania, to nie wykazał także by nakłady poczynione przez niego na ten lokal miały wpływ na zwiększenie jego wartości.

Nie zasługuje przy tym na uwzględnienie zarzut niewłaściwej oceny zeznań złożonych przez świadków „wykonujących na przestrzeni lat prace remontowe w lokalu przy ulicy (...) w G.” sam apelujący wskazał bowiem, że remonty takie mogły mieć miejsce w odległym czasie. Fakt, że świadkowie ci są w „sędziwym” wieku (lub schorowani) i z racji „upływu też odległego czasu dokładnych dat wykonywanych przez siebie robót u powoda nie pamiętają” potwierdza jedynie, że ewentualne prace remontowe wykonywali w odległym od składania zeznań czasie, a zatem jego upływ, powodujący zwykle zużycie oraz zmiany jakości materiałów wykończeniowych i technologii spowodowały, że w maju 2008 r. nie zwiększały one wartości lokalu w takim stopniu jak twierdzi powód.

Nie można podzielić także zarzutu apelującego jakoby doszło do naruszenia w tej sprawie art. 499 k.c. poprzez uznanie, że „pозwana skutecznie potraciła rzekomo przysługującą jej wobec powoda wierzytelność w kwocie 20.629,57 zł, w sytuacji gdzie powód nigdy nie otrzymał oświadczenie pozwanej o potrąceniu (...). Istotnie Sąd pierwszej instancji nie rozważał nawet kwestii skuteczności potrącenia, ale było to w pełni uzasadnione stanowiskiem powoda. Przypomnienia w tym miejscu wymaga fakt, że na rozprawie w dniu 23 maja 2012 r. pełnomocnik powoda oświadczył przed Sądem orzekającym, że „strona powodowa nie kwestionuje dokonanych przez pozwaną potrąceń, dokonanych po sprzedaży lokalu (k.112). Tym samym kwestię tę należało uznać za nie budzącą wątpliwości, bezsporną między stronami.

Mając to wszystko na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II sentencji.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III ma za podstawę przepis art. 102 k.p.c. uzasadniający odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu zawartych w przepisach art. 98 i nast. k.p.c. Przepis ten wskazuje, że sąd może nie obciążać strony kosztami w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Do kręgu okoliczności, które mogą wpływać na takie stanowisko należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 k.p.c. można także zaliczyć sytuacje wynikające z

charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1983 roku, sygn. akt I CZ 30/82). Sąd Apelacyjny miał na uwadze zatem przede wszystkim charakter tej sprawy, w której żądanie powoda dotyczyło bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanej kosztem jego majątku, uwzględniając okoliczność że doszło do tego wzbogacenia w wyniku działania pozwanej podjętego na podstawie uznanego za niekonstytucyjny przepisu prawa. Nadto jedynie w drodze apelacji powód mógł uzyskać zmianę w zakresie błędnej oceny wartości rynkowej jego lokalu. Nie bez znaczenia jest także obecna sytuacja życiowa i majątkowa powoda, która wraz w wyżej wymienionymi okolicznościami, pozwala na przyjęcie, że zachodzi w tej sprawie wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c.

Maria Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Edyta Buczkowska-Żuk