

**Sygn. akt I ACa 223/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2022 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Agnieszka Jurkowska-Chocyk

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2022 roku w Lublinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 9 lutego 2021 roku, wydanego w sprawie (...)

**I.** zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) w pkt I zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda W. G. kwotę 92.966,87 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty;

2) w pkt II zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda W. G. kwotę 5.617 zł (pięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3) dodaje pkt III, w którym nakazuje pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Z. kwotę 4.449 zł (cztery tysiące czterysta czterdzieści dziewięć złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony;

**II.** zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda W. G. kwotę 4.550 zł (cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

**III.** nakazuje pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Lublinie kwotę 4.148 zł (cztery tysiące sto czterdzieści osiem złotych) tytułem brakującej opłaty od apelacji, od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony.

**Sygn. akt I ACa 223/21**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2021 roku, wydanym w sprawie (...) Sąd Okręgowy w Z. (...) oddalił powództwo W. G. skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o zapłatę kwoty 92.967 zł z odsetkami ustawowymi za

opóźnienie od dnia 30 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty (pkt I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia:

Powód, jako pracownik Cukrowni (...), otrzymał przydział lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). W dniu 2 listopada 1995 roku powód i Cukrownia (...) S.A. zawarli umowę najmu tego lokalu. Na bazie budynków należących do Cukrowni (...) S.A. powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S.. Powód został jej członkiem i otrzymał przydział lokalu na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu mieszkaniowego (nazywanego także na niepoprawionym szablonie budowlanym) wynosiła 5.280 zł, z czego powód uiścił jedynie pierwszą ratę w kwocie 528 zł. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 września 2009 roku powód został wykluczony z członków Spółdzielni, a w sprawie (...) Sądu Rejonowego w K. orzeczona została jego eksmisja. Spółdzielnia sprzedała lokal należący uprzednio do powoda za kwotę 108.000 zł. Dokonała pomniejszenia tej wartości o wartość gruntu (1.499,72 zł) ustalając wartość rynkową lokalu na 106.500, 28 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że ponieważ powód uiścił jedynie 10% wkładu mieszkaniowego, spółdzielnia dokonała waloryzacji należnego mu wkładu na kwotę 10.650,03 zł, potrąciła obciążające go zadłużenie w kwocie 1.658,22 zł i wypłaciła powodowi kwotę 8.991,91 zł.

Powyższy stan faktyczny, który Sąd Okręgowy uznał jako niesporny pomiędzy stronami został ustalony na podstawie ich zgodnych stanowisk i zawartych w aktach dokumentów.

Sąd Okręgowy podkreślił, że spór dotyczył wykładni art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2020.1465 ze zm.) - dalej ustawy.

Według powoda od kwoty wyceny mieszkania (10.650,03zł) Spółdzielnia mogła potrącić jedynie kwotę zadłużenia (1.658,22 zł) i nominalną kwotę niewpłaconą przez powoda tytułem kosztów budowy lokalu (4.752 zł).

Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska. Stwierdził, że stan faktyczny sprawy odbiega od typowych, objętych dyspozycją powołanego przepisu. W sprawie niniejszej Spółdzielnia nie budowała lokali, a lokator nie wnosił wkładu na jego budowę. Spółdzielnia otrzymała lokale mieszkalne należące uprzednio do Cukrowni (...) S.A., a członkowie Spółdzielni wnosili wkłady mieszkaniowe odpowiadające wartości otrzymywanych lokali. Bezsprornie powód wniósł jedynie 10% obciążającego go wkładu, czyli 528 zł.

W tej sytuacji konieczne jest rozstrzygnięcie jak ta okoliczność przekłada się na aktualne zobowiązanie spółdzielni.

Sąd Okręgowy wskazał, że do roszczenia powoda zastosowanie ma art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy. Z ustępu 2<sup>2</sup> powołanego przepisu jednoznacznie wynika, że z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca niewniesioną część wkładu mieszkaniowego. Sporne jest, czy w kwocie nominalnej, czy zwaloryzowanej. W ocenie Sądu Okręgowego potrącenia dokonuje się w kwocie zwaloryzowanej. Skoro ustawodawca precyzyjnie wskazał, że potrącenie w kwocie nominalnej dotyczy wyłącznie umorzonej części kredytu lub dotacji, nie można dokonywać wykładni rozszerzającej. Skoro Spółdzielnia nie może wzbogacać się kosztem byłego członka waloryzując nieponiesione przez siebie koszty, tak i były członek nie może wzbogacić się kosztem Spółdzielni wpłacając po wielu latach (tu po 25) nominalną wartość nieuiszczonego wkładu mieszkaniowego.

W ocenie Sądu Okręgowego niewniesiony wkład mieszkaniowy z powołanego przepisu odnieść należy do aktualnej wartości lokalu, co czyni stanowisko pozwanej zasadnym. Zasadnie, bo zgodnie z powołanym przepisem, Spółdzielnia potrąciła koszty wyceny lokalu i zadłużenie obciążające lokatora. Skoro powód nie uiścił całego wkładu mieszkaniowego, a jedynie jego 10% i Spółdzielnia nie dochodziła

wcześniej uzupełnienia tego wkładu, na podstawie art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy może potrącić jego 90%, wypłacając powodowi jedynie 10% aktualnej wartości lokalu (po potrąceniu innych należności objętych dyspozycją tego przepisu).

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że Spółdzielnia nie mogła potrącić wartości udziału w nieruchomości wspólnej, co przeoczył przy wydawaniu wyroku. Zgodnie z art. 2 ust. 2 i 4 ustawy udział w nieruchomości wspólnej jest częścią składową lokalu (vide: R. D.; Spółdzielnie mieszkaniowe - komentarz; (...), 2018) i uwzględniany jest przy dokonywaniu jego wyceny (vide: A. S.; Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz; (...), 2018). O kosztach Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając

1) błąd w ustaleniu stanu faktycznego polegający na oczywiście wadliwym przyjęciu przez Sąd, że:

a. strona powodowa dokonała wpłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości 10 % podczas, gdy z dokumentów złożonych do akt sprawy wynika, że strona powodowa wniosła wkład mieszkaniowy w całości, bowiem 10% kwoty wpłaconej przez stronę powodową stanowiło 10% wkładu budowlanego (wartości rynkowej lokalu) a jednocześnie 100% wkładu mieszkaniowego, co potwierdza rozliczenie wkładu mieszkaniowego dokonane przez Spółdzielnię, gdzie ustalone zostało, że na dzień 1 stycznia 1996 roku wartość mieszkania stanowi kwota 5.280,00 zł a więc 10% wpłacone przez stronę powodową stanowi w całości wkład mieszkaniowy,

2). rażące naruszenie art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że pozwana spółdzielnia na skutek wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mogła dokonać zwrotu kwot, która w rzeczywistości stanowiła zwaloryzowany i wniesiony przez stronę powodową wkład mieszkaniowy, w sytuacji gdy z przepisu art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że Spółdzielnia wypłaca wartość rynkową lokalu mieszkalnego, a skoro strona powodowa uiściła w całości wkład mieszkaniowy to nie było podstawy do innego niż w przepisie dokonania rozliczenia i wypłaty wartości lokalu,

3). rażące naruszenie art. 11 ust. 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez:

a) wadliwe przyjęcie, że wkład mieszkaniowy ujęty w przepisie jest jednocześnie wkładem budowlanym w sytuacji, gdy powód uiścił kwotę 10% wkładu budowlanego, który pokrywał w całości wkład mieszkaniowy,

b) przyjęcie, że pozwana Spółdzielnia uprawniona była do zwaloryzowania kwoty niewniesionego wkładu budowlanego oraz potrącenia zwaloryzowanego a nie wniesionego wkładu budowlanego w sytuacji, z treści przepisu nie wynika możliwość zwaloryzowania wkładu budowlanego a mowa w nim jest o wkładzie mieszkaniowym który w całości został pokryty przez stronę powodową oraz

c) wadliwe jego zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia mogła co do zasady dokonać potrącenia niewniesionego wkładu budowlanego w sytuacji, gdy po jej stronie nie istniały zobowiązania z tytułu budowy lokalu oraz wadliwe uznanie, że możliwe było przez Spółdzielnię ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego pokrytego i niepokrytego wkładu budowlanego, który mieści się w szeroko pojętych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w sytuacji gdy Spółdzielnia mieszkaniowa, (co zostało ustalone i przyjęte za bezsporne przez Sąd) nie poniosła żadnych kosztów związanych z budową i nie istniały od dnia zawarcia umowy pomiędzy stronami żadne zobowiązania do zapłaty których spółdzielnia była zobowiązana, a które powiązane mogłyby być z umową zawartą pomiędzy stronami na mocy której ustalona została wartość mieszkania na dzień 1 stycznia 1996 roku na kwotę 5.280 zł a powód dokonując wpłaty 10% wkładu budowlanego pokrył faktycznie całościowo wkład mieszkaniowych, a tym samym przyjęcie bezpodstawne że możliwe było dokonanie przez spółdzielnię potrącenia niewniesionego i zwaloryzowanego wkładu budowlanego,

d) oczywiście błędne uznanie, że pełen wkład mieszkaniowy może odnosić się do pełnej wartości całkowitych kosztów budowy i wartości lokalu (abstrahując od faktu braku tych kosztów w realiach sprawy niniejszej), co wespół z zarzutem nr 6 skutkuje błędnym wnioskowaniem, że nie doszło do wpłaty całości wartości rynkowej lokalu,

4) rażące naruszenie art. 11 ust. 2<sup>1</sup> w zw. z art. 11 ust. 2<sup>6</sup> i ust. 2<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy możliwe jest zastosowanie normy przepisu art. 11 ust. 2<sup>6</sup> i art. 11 ust. 2<sup>7</sup> dokonanie wpłaty zwaloryzowanej części wkładu jaki został wpłacony przez powoda, według wartości rynkowej, podczas gdy uprawnienie do tego uzależnione jest niemożnością zbycia przez Spółdzielnię lokalu w drodze przetargu na podstawie ust. 2 art. 11, zaś norma przepisu art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na obowiązek wpłaty wartości rynkowej lokalu,

5) rażące naruszenie art. 218 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, w brzmieniu obowiązującym w dacie przydziału oraz złożenia przez stronę powodową oświadczenia (tj. w 1996 roku) poprzez jego niezastosowanie:

a) i przyjęcie przez Sąd, że wkład budowlany do którego wniesienia zobowiązał się powód stanowiący odpowiednik całości wartości rynkowej lokalu jest wkładem mieszkaniowym w sytuacji, gdy na dzień 18 stycznia 1996 roku strona powodowa zobowiązała się, wobec złożonego oświadczenia woli nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do wpłaty całości wkładu budowlanego lokalu, którego wartość wynosiła 5.280 zł, a tym samym faktycznie doszło do wpłaty całości wkładu mieszkaniowego który nie mógł wynosić więcej niż 10% wartości mieszkania,

b) i uznanie, że wkład wpłacony przez stronę powodową stanowi 10% wartości wkładu mieszkaniowego i uznanie, że w sytuacji, gdy Spółdzielnia nie poniosła kosztów budowy oraz nie istniały żadne zobowiązania związane z budową (na datę zawarcia umowy pomiędzy stronami), to właściwym jest przyjęcie, że miała ona uprawnienie do zwaloryzowania i potrącenia niewniesionej części wkładu budowlanego w sytuacji, gdy wkład mieszkaniowy zgodnie z definicją legalną stanowi różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną pomocą na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, i w konsekwencji różnica na dzień zawarcia umowy jak i opróżnienia lokalu wynosiła 0 zł, a powód faktycznie uregulował wkład mieszkaniowy w całości;

6) rażące naruszenie art. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niezastosowanie

i oddalenie powództwa w sytuacji, gdy spółdzielnia otrzymała lokal, co do którego umowa została zawarta pod tytułem darmym, a na skutek zatrzymania części wartości rynkowej spółdzielnia odniosła korzyść majątkową względem byłego już członka,

7) rażące naruszenie przepisu art. 9 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy zgodnie z przepisem tym spółdzielnia mieszkaniowa, o której mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, zobowiązana jest dokonać na rzecz członków, będących dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach, przydziału tych lokali i ustanowić na ich rzecz lokatorskie prawa do tych lokali. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może w takich przypadkach przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych członków, a wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego, a mając na względzie ustalony stan faktyczny przez Sąd który jest bezsporny, wpłata 10% wartości ceny rynkowej,

8) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów oraz zupełnie dowolne, nie mające oparcie w materiale zgromadzony błędne wnioski, że powód wpłacił jedynie 10% wkładu mieszkaniowego a powinien był wpłacić 100% wkładu budowlanego odpowiadające 100% wartości rynkowej lokalu na datę przyjęcia w poczet członków spółdzielni oraz zawarcia umowy, błędne przyjęcie za zasadne dokonanie potrąceń niewniesionego wkładu budowlanego przez Spółdzielnię w sytuacji, gdy treścią zobowiązania spółdzielni nie był zwrot wkładu budowlanego a wpłata wartości lokalu (w oparciu o wpłacony wkład mieszkaniowy),

uznanie, że skoro Spółdzielnia nie ponosiła kosztów budowy gdyż otrzymała lokal pod tytułem darmym to uprawniona jest do potrącenia jej zobowiązań związanych z budową (skoro one nie istniały i nie istnieją).

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej kwoty 92.966,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji,

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powoda jest zasadna i jako taka prowadzi do zmiany w całości zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie roszczenia dochodzonego pozwem, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy błędnie – z pominięciem dowodów znajdujących się w aktach sprawy ustalił, że powód uiścił jedynie 10% wkładu mieszkaniowego. Tym samym uzasadniony jest zarzut dokonania błędnych ustaleń faktycznych w zakresie wskazanym w pkt 1 apelacji.

Z dokumentów zdeponowanych w aktach członkowskich powoda 0015012 (których częściowo nieczytelne kserokopie znajdują się w aktach sprawy) wynika, że

w oparciu o przekazaną powodowi przez Spółdzielnię informację w zakresie ustalenia ceny wykupowej mieszkania (która wynosiła 5.280 zł, a przy wpłacie jednorazowej – 3.690 zł) – powód w dniu 18 stycznia 1996 roku złożył oświadczenie, że zobowiązuje się wpłacić wkład budowlany w kwocie 5.280 zł w 121 ratach, z których pierwsza rata w wysokości 528 zł stanowi uiiszczony przez niego wkład mieszkaniowy (oświadczenie powoda k. 21, oryginał w aktach członkowskich, informacja o cenie wykupowej – w aktach członkowskich). Wkład mieszkaniowy w kwocie 528 zł został przez powoda zapłacony na rzecz Spółdzielni w dniu 27 grudnia 1995 roku (kopia dowodu KP – w aktach członkowskich). Konsekwencją uiszczenia przez powoda wkładu mieszkaniowego było przyznanie mu przez Spółdzielnię w dniu 30 grudnia 1995 roku lokalu mieszkalnego Nr (...), kategorii M-3, położonego w budynku Nr (...), przy ulicy (...) w K. na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu (kopia przydziału k. 19, oryginał w aktach członkowskich).

W tym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego należało zmienić w oparciu o powołane wyżej dowody, których mocy dowodowej i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron.

Z kolei niekwestionowane przez strony okoliczności faktyczne wskazują, że z uwagi na zadłużenie powoda z tytułu opłat czynszowych – uchwałą Nr (...) z dnia 17 września 2009 roku Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni wykluczyła powoda z członków spółdzielni, przesyłając mu odpis tej uchwały przy piśmie z dnia 29 września 2009 roku. Powód nie odwołał się od tej uchwały i finalnie wyrokiem z dnia 17 maja 2012 roku, wydanym w sprawie (...) Sądu Rejonowego w K. (...) orzekł eksmisję powoda i członków jego rodziny z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu (wyrok k. 78 akta Sądu Rejonowego w (...)) (...)) wyrok Sądu Okręgowego w (...) z dnia 20 września 2012 roku k. 128 tych akt). Do opróżnienia spornego lokalu i przekazania go spółdzielni finalnie doszło w dniu 6 lutego 2018 roku, na okoliczność czego strony sporządziły protokół (protokół przekazania w aktach członkowskich). W wyniku ogłoszonego przetargu – w dniu 26 marca 2019 roku Spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i o przeniesieniu własności tego lokalu za kwotę 108.500 zł (kopia aktu notarialnego k. 137-144). Wartość rynkowa spornego lokalu – zgodnie z operatem sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na luty 2018 roku wynosiła 108.000 zł (operat w aktach członkowskich). Strony nie kwestionowały tej wartości jak również wysokości zadłużenia powoda z tytułu zaległych opłat za lokal (1.289,22 zł) i kosztów sporządzenia wyceny (369 zł).

Dodatkowo - ustalony przez Sąd Okręgowy katalog okoliczności niespornych w sprawie – należy uzupełnić o fakt skierowania przez powoda w piśmie z dnia 18 czerwca 2020 roku wezwania do pozwanej z żądaniem zapłaty kwoty 97.508,37 zł wraz z odsetkami od dnia odebrania pisma (pismo k. 30, dowód nadania k. 31). Pozwana odpowiedziała na to pismo w dniu 30 czerwca 2020 roku (pismo spółdzielni k. 32).

W tak zweryfikowanym i uzupełnionym na etapie postępowania apelacyjnego stanie faktycznym należało zastosować właściwe przepisy prawa materialnego według stanu prawnego obowiązującego w dacie opróżnienia przez powoda spornego lokalu i wedle tych przepisów dokonać oceny zasadności dochodzonego pozwem roszczenie.

W niniejszej sprawie powód domagał się zwrotu świadczenia należnego wskutek utraty jego członkostwa w pozwanej Spółdzielni w efekcie uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o jego wykluczeniu, co nastąpiło najpóźniej w listopadzie 2009 roku (w sprawie nie ustalono dokładnej daty doręczenia powodowi uchwały, ale nie jest to okoliczność istotna dla jej rozstrzygnięcia).

W tym stanie rzeczy nie ulega wątpliwości, że materialnoprawną podstawą roszczenia powoda jest art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako u.s.m.) w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie 31 lipca 2007 roku (późniejsze nowelizacje art. 11 u.s.m. nie dotyczyły ust. 2<sup>1</sup>). Zgodnie z tym przepisem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od sumy, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

W doktrynie wyrażono pogląd (por. E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 11 o spółdzielniach mieszkaniowych, wyd. Wolters Kluwer), że przepis art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. wręcz zakłada możliwość wystąpienia różnicy między wartością rynkową lokalu oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego, a ceną uzyskaną w wyniku przetargu. W szczególności, może dojść do tego - i zdarza się to w praktyce stosunkowo często - że na skutek braku nabywców i z racji konieczności organizowania kolejnych przetargów, lokal zostaje sprzedany za cenę niższą od ceny oszacowania. Regulatorem w tego rodzaju sytuacji jest zdanie drugiego wskazanego przepisu, stwierdzające iż przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Jeśli w konkretnej sytuacji operat szacunkowy lokalu opiewał na kwotę niższą, a wyższa była cena uzyskana na przetargu, to spółdzielnia obowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej, co do zasady, kwotę z operatu. Natomiast gdyby lokal został sprzedany na przetargu za sumę niższą niż wynikająca z operatu szacunkowego, wówczas zgodnie z powołanym przepisem właśnie ta niższa suma stanowi wartość rynkową lokalu.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy przedmiotowy lokal został sprzedany nabywcom w wyniku przetargu, na którym wylicytowana została cena wyższa (o 500 zł), niż kwota oszacowania wskazana w operacie. W myśl wyżej podanych zasad, do rozliczenia z powodem jako wartość rynkowa lokalu winna być zatem wzięta wartość podana w operacie szacunkowym rzeczoznawcy (108.000 zł).

Z przytoczonego przepisu wynika zatem konieczność odróżnienia wartości rynkowej lokalu od kwoty uzyskanej w wyniku przetargu. Wartość rynkowa jest, według art. 2 ust. 4 u.s.m. określana na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.). W szczególności, stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W praktyce tak ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 154 us. 1 u.g.n.) wartość rynkowa może być równa kwocie uzyskanej przez spółdzielnię w wyniku przetargu, wyższa od niej albo niższa. Z omawianego przepisu wynika jedynie, że wypłacana osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty uzyskanej w wyniku przetargu, może być od niej natomiast niższa. W rozpatrywanej sprawie wartość

rynkowa lokalu – jak wcześniej wskazano wynosi zatem 108.000 zł i wynika z operatu szacownego sporządzonego na zlecenie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>4</sup> u.s.m., warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jest to warunek prawny zawieszający (*conditio iuris*), którego spełnienie powoduje powstanie roszczenia o wypłatę wartości rynkowej lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, III CSK 295/09, Monitor Spółdzielczy 2010, nr 5, s. 30; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2015 roku, IV CSK 354/14, niepubl.). Nie ma podstaw do przyjęcia, że świadczenie spółdzielni określone art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. jest terminowe. Jest to zatem świadczenie bezterminowe, które wymagalność należy ocenić w świetle reguły określonej w art. 455 k.c. Z dołączonych do akt dowodów wynika, że pismem z dnia 18 czerwca 2020 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 97.508,37 zł wraz z odsetkami od dnia odebrania pisma (pismo k. 30, dowód nadania k. 31). Pozwana odpowiedziała na to pismo w dniu 30 czerwca 2020 roku (pismo spółdzielni k. 32). Zatem co najmniej od 30 czerwca 2020 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie na rzecz powoda rynkowej wartości lokalu, do którego prawo utracił.

W art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. wskazano natomiast, jakie sumy podlegają potrąceniu z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi osobie uprawnionej. Zgodnie z tym przepisem z wartości tej potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z mieszkania oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy z kwoty wyznaczającej wartość rynkową (108.000 zł) Spółdzielnia mogła w myśl cytowanego przepisu potrącić jedynie koszty wyceny (369 zł) i zadłużenie powoda z tytułu opłat za lokal (1.289, 22 zł). Tych potrąceń strona powodowa nie kwestionowała. Do wypłaty na rzecz powoda pozostawała zatem kwota 106.341,78 zł. Ponieważ Spółdzielnia wypłaciła jedynie kwotę 8.991,91 zł – należne powodowi roszczenie na dzień wniesienia pozwu wynosiło 97.349,87 zł. Z uwagi jednak na wysokość sformułowanego w pozwie żądania – Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok zasądził na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem, czyli 92.966,87 zł.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska pozwanej, zajętego w odpowiedzi na apelację, jakoby żądanie przez powoda zapłaty wartości rynkowej stanowiło nadużycie przez powoda prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Pozwana pomija bowiem to, że roszczenie powoda o zwrot wartości rynkowej wynika wprost z przepisu ustawy. Dodatkowo należy wskazać, że w wyroku eksmisyjnym Sąd przyznał powodowi i jego rodzinie prawo do otrzymania lokalu socjalnego i odroczył wykonanie eksmisji do czasu zaoferowania przez gminę takiego lokalu. Zatem data opróżnienia lokalu wynikała z możliwości dysponowania przez gminę stosownym lokalem socjalnym i nie można z tej przyczyny stawiać zarzutu powodowi, iż przedłużał termin zwrotu lokalu. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że rozliczenie pozwanej z powodem winno odbywać się wedle reguły wskazanej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2016 roku (III CZP 58/16), albowiem zapadła ona w sprawie o odmiennym stanie faktycznym i odnosiła się do sytuacji, kiedy niedopuszczalne było ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego prawo uprzednio wygasło. W niniejszej sprawie – co potwierdzają dołączone do akt dowody – taka odrębna własność lokalu została przez pozwaną ustanowiona.

W kontekście sformułowanych w apelacji zarzutów odnoszących się do naruszenia prawa materialnego należy przypomnieć, że po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych problematyka rozliczenia z osobą uprawnioną po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została uregulowana w art. 11 ust. 2 u.s.m., który przewidywał - do czasu nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku - że spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej - zgodnie z postanowieniami statutu - wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Tej regulacji odpowiadał art. 10 ust. 3 u.s.m., stanowiąc, że członek, który otrzymuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo innego członka, wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający wysokości wkładu wypłaconego członkowi, którego prawo wygasło oraz zobowiązuje się spłacić kredyt obciążający lokal. Stan prawny w tej materii uległ istotnej zmianie po wejściu w życie wspomnianej wcześniej ustawy nowelizacyjnej. Obecnie kwestia rozliczeń w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu uregulowana jest w art. 11 ust. 2, 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> u.s.m. Przepisy te jednoznacznie określają zakres zobowiązania spółdzielni stanowiąc, że wypłaca ona

osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu (tego, w stosunku do którego prawo lokatorskie wygasło), która to wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu. Z wartości tej spółdzielnia może jedynie potrącić należności wymienione w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. W myśl tego ostatniego przepisu - 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 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy (stąd w sprawie kluczowe znaczenie miało, czy powód uiścił ten wkład w całości), a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Pojęcie wkładu mieszkaniowego zostało wyjaśnione w art. 10 ust. 2 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między 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. Porównanie przytoczonych regulacji zawartych ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że wartość rynkowa lokalu (art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m.) oraz wkład mieszkaniowy (art. 10 ust. 2 u.s.m.) to dwie różne kategorie. Rozpatrywana sprawa jest o tyle specyficzna, że pozwana Spółdzielnia nie zaciągała żadnego kredytu na budowę spornego lokalu ani bloku mieszkalnego, w którym zlokalizowany był lokal przydzielony powodowi na zasadzie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i nie korzystała z pomocy publicznej na ten cel. Pozwana nie udowodniła również, aby na chwilę orzekania pozostały jeszcze do spłaty jakiegokolwiek kredytu lub należności zaciągnięte przez jej poprzednika prawnego (Cukrownię (...)), co zważywszy na czas budowy osiedla pracowniczego (lata 70-e XX wieku) jest wysoce nieprawdopodobne. W tej sytuacji – brak jest prawnej możliwości dokonania przez nią jakichkolwiek potrąceń z tego tytułu z wartości rynkowej lokalu, co słusznie zarzucał w apelacji skarżący. Brak jest również prawnej możliwości rozliczenia się pozwanej z powodem w sposób inny niż wskazuje to art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. Tym samym rozliczenie wynikające z pisma pozwanej (k. 26) nie doprowadziło do zwolnienia z długu w zakresie zwrotu wartości rynkowej lokalu,

a powództwo jako usprawiedliwione co do zasady i wysokości podlegało w całości uwzględnieniu.

Konkludując tę część rozważań należało przyznać słuszność skarżącemu co do naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanych w apelacji norm prawa materialnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie przepisów wskazanych w uzasadnieniu – orzekł jak w wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I i II instancję uzasadnia art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzona na rzecz powoda

z tego tytułu w pkt I.2) wyroku kwota obejmuje uiszczoną przez powoda część opłaty od pozwu (200 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, wyliczone przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2018 roku, poz. 265) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Z kolei kwota z pkt II wyroku Sądu Apelacyjnego stanowi sumę uiszczoną przez powoda części opłaty od apelacji (500 zł) i kwoty stanowiącej wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu apelacyjnym (4.050 zł) (§ 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Rozstrzygnięcia z pkt I.3) i III wyroku znajdują swoje oparcie w treści art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.