



Sygn. akt II CSK 438/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa E. S.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 lutego 2020 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 9 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
powódki E. S. w stosunku do strony pozwanej Spółdzielni
Mieszkaniowej "B." w S. (punkt pierwszy) oraz w części
rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy
powódką a pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (punkt trzeci) i w
tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w (...) do
ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie E. S. i A. M. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w S. oraz T. Z. domagali się zasądzenia kwoty 220 000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 140 000 zł od dnia 11 października 2012 r. a od kwoty 80 000 zł od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu. Kwoty 80 000 zł dochodzili tytułem zadośćuczynienia w związku z przeprowadzeniem ich eksmisji z mieszkania, nie posiadając prawomocnego orzeczenia sądowego, zaś kwoty 140 000 zł jako zwrotu wkładu mieszkaniowego związanego z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego na skutek wygaśnięcia tego prawa.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w S. na rzecz powódki E. S. kwotę 9 350 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu ustalił, że powódka E. S. w dniu 25 marca 1986 r. została przyjęta w poczet członków pozwanej Spółdzielni, a następnie przydzieliła jej na zasadzie lokatorskiego spółdzielczego prawa lokal mieszkalny przy ul. M. w S.. W związku z przydziałem lokalu powódka wniosła wkład mieszkaniowy odpowiadający połowie kosztów jego budowy.

Uchwałą z dnia 17 września 1996 r. Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni, powódka została wykluczona z członkostwa. Uchwała została doręczona powódce listem poleconym nadanym w dniu 30 września 1996 r. Pismem z dnia 6 lutego 1997 r. pozwana Spółdzielnia wezwała powódkę do opuszczenia mieszkania i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy do 31 maja 1997 r. Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 1998 r. Sąd Rejonowy w S. nakazał powódce wydanie pozwanej tego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. W dniu 16 października 1998 r. wyrokowi temu została nadana klauzula wykonalności.

W dniu 1 września 2006 r. pozwana Spółdzielnia zawarła z powódką umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas określony do dnia 31 października 2007 r. Wraz z powódką mogli zamieszkiwać w tym lokalu jej mąż - powód A. M. oraz córki K. M. i J. M. Zgodnie z postanowieniami umowy wkład mieszkaniowy stanowił

kaucję za najmowane mieszkanie. Stosunek najmu uległ rozwiązaniu w maju 2009 r. i od tego dnia do 10 października 2012 r. powódka wraz córkami zajmowała ten lokal bez tytułu prawnego.

Wnioskiem z dnia 31 marca 2009 r. pozwana Spółdzielnia wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. o wykonanie wyroku eksmisyjnego. Okazało się jednak, że w lokalu tym zamieszkują osoby, których nie dotyczył wyrok eksmisyjny, co ostatecznie spowodowało cofnięcie wniosku i umorzenie postępowania egzekucyjnego postanowieniem z dnia 17 lipca 2009 r.

We wrześniu 2009 r. pozwana Spółdzielnia wytoczyła powództwo eksmisyjne przeciwko powodowi i osobom z nimi zamieszkującym w tym lokalu. Z kolei powodowie wnieśli pozew wzajemny o stwierdzenie nieważności, ewentualnie bezskuteczności uchwały pozwanej Spółdzielni pozbawiającej jej członkostwa. Powództwo wzajemne zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 9 lipca 2012 r.; apelację powodów oddalił Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 7 lutego 2013 r.

W związku ze zmianą przepisów kodeksu postępowania cywilnego, regulujących postępowanie egzekucyjne (w szczególności art. 791 k.p.c., który w nowym brzmieniu miał zastosowanie także do tytułów egzekucyjnych wydanych przed wejściem w życie nowelizacji - art. 9 ust. 1 w zw. z art. 1 pkt 85 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych ustaw, Dz. U. Nr 233, poz. 1381) pozwana Spółdzielnia w sierpniu 2012 r. wystąpiła ponownie o wszczęcie egzekucji na podstawie wyroku eksmisyjnego z dnia 17 sierpnia 1998 r. Komornik Sądowy zawiadomił powódkę o wszczęciu egzekucji i wezwał ją do dobrowolnego wykonania wyroku, a kolejnym pismem zawiadomił ją o wyznaczeniu terminu czynności egzekucyjnych na dzień 10 października 2012 r. Skarga powódki na czynność Komornika Sądowego została oddalona postanowieniem Sądu Rejonowego w S. z dnia 2 października 2012 r., po czym została wykonana eksmisja.

Rzeczoznawca majątkowy na zlecenie pozwanej Spółdzielni w sierpniu 2013 r. określił wartość mieszkania przy ul. M. w S., według stanu i cen z 17 września 1996 r., na kwotę 36 700 zł. Pismem z dnia 20 grudnia 2013 r. strona

pozwana poinformowała powódkę o wyliczeniu należnego jej wkładu mieszkaniowego w kwocie 18 350 zł oraz o przysługujących pozwanej roszczeniach z tytułu: bezumownego zajmowania mieszkania przy ul. M. w kwocie 11 106,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012 r. w kwocie 1 604,99 zł; kosztów transportu rzeczy powódki do lokalu socjalnego przy ul. J. w S. w kwocie 5 092 zł; kosztów odnowienia lokalu przy ul. M. w kwocie 4 806,27 zł oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego w kwocie 615 zł. Po potrąceniu powyższych należności z wierzytelnością powódki o zwrot wkładu mieszkaniowego, strona pozwana wskazała, że powódka ma jej jeszcze dopłacić kwotę 4 874,75 zł.

Odnośnie do żądania zapłaty równowartości wkładu mieszkaniowego, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że mają zastosowanie przepisy art. 218 § 4 w zw. z art. 229 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.; dalej: „Prawo spółdzielcze”), w brzmieniu obowiązującym w czasie pozbawienia powódki członkostwa w pozwanej Spółdzielni (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288 ze zm.). Tym samym roszczenie to nie mogło być ocenione na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”). Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego przysługiwało powódce, natomiast nie przysługiwało powodowi A. M., gdyż nie był on członkiem pozwanej Spółdzielni.

Sąd Okręgowy zauważył, że wprowadzie prawo spółdzielcze, obowiązujące w chwili powstania roszczenia powódki o zwrot wkładu mieszkaniowego nie zawierało przepisów określających termin, w którym pozwana Spółdzielnia powinna była spełnić świadczenie, jednak zagadnienie to zostało unormowane w § 122 i 123 statutu pozwanej Spółdzielni. Mianowicie, wypłata z tego tytułu nie powinna nastąpić później niż 3 miesiące od wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, przy czym nie można było domagać się zapłaty należności z tego tytułu przed upływem miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. Zatem w świetle postanowień statutu Spółdzielni, choć roszczenie powódki powstało z chwilą ustania jej członkostwa i utraty spółdzielczego lokatorskiego prawa, to jednak stało się wymagalne dopiero po upływie miesiąca od dnia opróżnienia lokali, czyli w stanie

faktycznym sprawy w dniu 10 listopada 2012 r., gdyż eksmisja została wykonana w dniu 10 października 2012 r. Jeśli wartość mieszkania według stanu i cen z chwili wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa (wrzesień 1996 r.) wyniosła 36 700 zł, to połowa (w takiej proporcji powódka pokryła koszty budowy lokalu) wynosi kwotę 18 350 zł, którą Sąd Okręgowy pomniejszył o skuteczne potrącenie strony pozwanej tj. o kwotę 9 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 1 maja 2009 r. do 10 października 2012 r.

W apelacji powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo co do kwoty 110 650 zł z odsetkami oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu. Powód zaskarżył powyższe orzeczenie w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu w zakresie, w jakim został nimi obciążony. Powódka zarzucając m.in. naruszenie art. 11 ust. 2¹ 2² i 2⁴ u.s.m. na skutek błędnego przyjęcia, że do ustalenia zasad zwrotu należnego jej świadczenia wskutek utraty członkostwa w pozwanej Spółdzielni powinny mieć zastosowanie przepisy art. 218 § 2 i 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym w chwili wykluczenia powódki ze Spółdzielni, wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Spółdzielni kwoty 110 650 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2012 r. do dnia zapłaty wraz z orzeczeniem o kosztach. Oboje powodowie wniesli o zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w sporze pomiędzy nimi a pozwanym T. Z., przez odstąpienie od obciążania ich tymi kosztami.

Oddalenie powództwa przez Sąd Okręgowy w zakresie żądania zapłaty zadośćuczynienia uprawomocniło się wskutek nie wniesienia środka odwoławczego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w S. oddalił apelację powódki (pkt 1) zaś apelację powoda A. M. odrzucił (pkt 2). Rozpoznając apelację powódki podzielił wywody prawne Sądu Okręgowego w kwestii przepisów, na podstawie których należało ocenić zasadność i wysokość roszczenia o zwrot równowartości wkładu mieszkaniowego. Odnosząc się do wywodów Sądu pierwszej instancji w kwestii terminu powstania roszczenia powódki i terminu jego wymagalności, zauważył, że w praktyce oba terminy zbiegają się w czasie i zarówno ustawodawca, jak i strony umowy, a taki charakter ma statut spółdzielni, określają termin spełnienia

świadczenia, a nie termin jego wymagalności. Jednak w niniejszej sprawie nie zmienia to zasady i podstawy określenia wysokości wkładu mieszkaniowego na dzień pozbawienia powódki członkostwa wskutek wykluczenia.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w zakresie pkt 1, wniosła o jego uchylenie w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uwzględnienie apelacji i zasądzenie od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki dalszej kwoty 110 650 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2012 r. wraz z kosztami postępowania apelacyjnego oraz kasacyjnego. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 2¹ 2² i 2⁴ u.s.m. przez ich niezastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, iż do ustalenia zasad zwrotu świadczenia należnego powódce wskutek utraty członkostwa w pozwanej Spółdzielni powinny mieć zastosowanie przepisy art. 218 § 2 i 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym w chwili wykluczenia powódki ze spółdzielni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódka nabyła w 1990 r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Z prawem tym związany był wkład mieszkaniowy, którego wysokość, jak stanowił art. 218 § 3 pkt 1 Prawa spółdzielczego, odpowiadała różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu). W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nabytego przez powódkę niespornym jest, że pokryła ona koszty budowy lokalu w połowie. Wyliczenie tego wskaźnika następowało przez porównanie wartości kosztu budowy przypadającego na dany lokal po uwzględnieniu kwoty stanowiącej pomoc uzyskaną przez spółdzielnię ze środków publicznych a kwotą wniesionego wkładu mieszkaniowego, według ich wartości (tj. kosztu budowy lokalu i wpłat członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego) i stanu na dzień przydziału lokalu.

Skuteczne pozbawienie powódki członkostwa w pozwanej Spółdzielni wskutek wykluczenia miało miejsce w 1996 r. Zgodnie z wówczas obowiązującym art. 218 § 2 zd. 1 Prawa spółdzielczego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego wygasło z chwilą ustania członkostwa. Członkostwo w pozwanej Spółdzielni przysługiwało jedynie powódce, nie miała zatem zastosowania reguła wyrażona w zdaniu drugim tego przepisu.

W art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawo spółdzielcze normowało zasady określania wysokości, podlegającego zwrotowi wskutek wygaśnięcia prawa do lokalu, wkładu mieszkaniowego. Wskaźnik procentowy, w jakim pokryty został wkład mieszkaniowy w stosunku do kosztów budowy lokalu, czyli w niniejszej sprawie 50%, był odnoszony do aktualnej wartości wkładu budowlanego, gdyby uprawnionemu do zwrotu wkładu mieszkaniowego, przysługiwało do tego lokalu spółdzielcze własnościowe prawo (art. 229 § 1), z uwzględnieniem okoliczności, o których mowa w pkt 1-4 tego przepisu.

W art. 210 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego postanowiono, że po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu, zaś spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego. Statut powinien przewidywać termin nie krótszy niż trzy miesiące, do opróżnienia lokalu po wygaśnięciu prawa.

W ustawie - Prawo spółdzielcze, ustawodawca nie uzależnił wymagalności roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego od opróżnienia lokalu, z którym ten wkład był związany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 310/11, nie publ.), ani też terminu płatności świadczenia z tego tytułu od opróżnienia lokalu. Powiązanie wymagalności roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego z opróżnieniem lokalu występowało natomiast pierwotnie w ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 11 ust. 2 zd. 3 - do czasu noweli z dnia 19 grudnia 2002 r., która weszła w życie 15 stycznia 2003 r., Dz. U. z 2002 r., Nr 240, poz. 2058; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2016 r., IV CSK 586/15, nie publ.), a następnie termin płatności świadczenia z tego tytułu ustawodawca uzależnił od opróżnienia lokalu w stosunku, do którego wygasło spółdzielcze prawo lokatorskie (art. 11 ust. 2 zd. 3, a po noweli z dnia 14 czerwca 2007 r., Dz. U. Nr 125, poz. 873 - art. 11 ust. 2⁴).

W świetle powołanych przepisów Prawa spółdzielczego nie ulega wątpliwości, że roszczenie byłego członka spółdzielni o zwrot wkładu mieszkaniowego powstawało, czyli stawało się wymagalne z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu. W istocie terminy wymagalności tego roszczenia i płatności świadczenia z tego tytułu pokrywały się, gdyż do powstania roszczenia nie było również konieczne wezwanie do zapłaty (art. 455 k.c.).

Prawo spółdzielcze w kwestii konkretyzacji terminu zwrotu wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu nie odsyłało także do regulacji statutowej. Artykuł 5 § 1 Prawa spółdzielczego określał w pkt 1 i n. obligatoryjne elementy objęte regulacją statutu, wśród których nie zostało wymienione określenie terminu zwrotu wkładu mieszkaniowego. Do obligatoryjnych elementów statutu należały również postanowienia, których wprowadzenia wymagały przepisy tej ustawy (np. art. 20 dotyczący wkładów, których obowiązek wniesienia wynika ze statutu spółdzielni a nie bezpośrednio z ustawy, czyli nie chodziło tutaj o wkład mieszkaniowy, ponieważ obowiązek jego wniesienia wynikał z ustawy - ówczesny art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego). Statut mógł zawierać także postanowienia, z punktu widzenia Prawa spółdzielczego, fakultatywne. W efekcie, co do zasady, statut mógł, jako element fakultatywny, regulować zagadnienie związane z terminem zwrotu wkładu mieszkaniowego i określić inny termin jego zwrotu niż termin wymagalności roszczenia, o ile postanowienia w tym zakresie nie pozostawały w sprzeczności z przepisami prawa.

Obowiązująca przed wejściem w życie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 21, poz. 61 ze zm.), w art. 144 § 4 w zakresie zwrotu wkładu mieszkaniowego odsyłała do unormowań statutowych.

Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że według statutu pozwanej Spółdzielni wypłata z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego nie powinna była nastąpić później niż 3 miesiące od wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, przy czym nie można było domagać się zapłaty należności z tego tytułu przed upływem miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

Sąd drugiej instancji dokonując trafnego rozróżnienia pomiędzy terminem wymagalności roszczenia i terminem płatności świadczenia, prawidłowo przyjął, że wskazany zapis statutu nie modyfikował terminu powstania roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego, czyli jego wymagalności. Statut nie ma bowiem charakteru normatywnego (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 295/09, M. Spółdz. 2010/5/30-31), z tym że w kwestiach w nim uregulowanych na podstawie zawartego w przepisach spółdzielczych odesłania, postanowienia statutu mogą być uznane za prawo materialne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r., V CSK 86/09, nie publ.). Z wymagalnością roszczenia łączy się szereg skutków prawnym, w tym m.in. rozpoczęcie biegu przedawnienia roszczenia (art. 120 k.c.).

W konsekwencji, statut spółdzielni, jako czynność prawna nie mógł określać odmiennie w stosunku do Prawa spółdzielczego terminu powstania roszczenia, ponieważ byłoby to naruszeniem zasady wyrażonej w art. 119 k.c.

Rozważane postanowienie statutu pozwanej Spółdzielni może być traktowane, co najwyżej jako umowna modyfikacja terminu spełnienia świadczenia. Z uwagi na to, że powódka stosując się do postanowienia statutu, nie dochodziła wcześniej zwrotu wkładu mieszkaniowego, zaś pozwana Spółdzielnia nie zaoferowała zwrotu świadczenia przed wydaniem lokalu, zbędne są rozważania co do prawnej skuteczności tego postanowienia statutu.

W wyroku z dnia 12 marca 2002 r., IV CKN 862/00 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli roszczenie nie stało się jeszcze wymagalne, to dokonane w ramach swobody kontraktowej stron przedłużenie lub skrócenie terminu płatności jest dozwolone. Natomiast przedłużenie lub skrócenie terminu płatności dokonane po dniu, w którym roszczenie stało wymagalne nie ma żadnego wpływu na jego wymagalność. Wymagalność bowiem określa najwcześniejsza chwila, w której wierzyciel jest uprawniony do żądania spełnienia świadczenia, a dłużnik ma obowiązek je spełnić - art. 120 § 1 k.c. Termin płatności świadczenia wyznacza końcowy moment, do którego dłużnik nie popada w opóźnienie.

W związku z tym, iż roszczenie powódki o zwrot wkładu mieszkaniowego powstało w czasie obowiązywania art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1

Prawa spółdzielczego, zaś ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera przepisów intertemporalnych regulujących sytuację, w której roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego powstało po rządem poprzedniej ustawy, zaś termin płatności, (uzależniony od opróżnienia lokalu) zgodnie z postanowieniami statutu, przypadł już po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należało wyjść od zasad ogólnych przewidzianych w art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm. w zw. z art. 2 Prawa spółdzielczego), który stanowi, iż do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

W zaistniałym stanie rzeczy do oceny roszczenia powódki o zwrot wkładu mieszkaniowego, co do zasady i wysokości, ma zastosowanie art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawo spółdzielcze, a nie wskazane w skardze kasacyjnej przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powódce przysługuje więc roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowanego według zasad przewidzianych w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, a nie roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, jak stanowi art. 11 ust. 2¹ i n. u.s.m.

Sąd drugiej instancji, co do zasady, prawidłowo wykluczył ocenę roszczenia powódki opartą na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednakże nie wyciągnął konsekwencji prawnych wynikających z istoty przepisów art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawo spółdzielcze, mających charakter waloryzacyjny. Regulują one samodzielnie waloryzację wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa. Są przepisami szczególnymi w stosunku do waloryzacji kodeksowej (art. 358¹ k.c.).

Dlatego statuowane przez art. 218 § 4 w zw. z art. 229 § 1 Prawo spółdzielcze, konsekwencje waloryzacyjne powinny być, ze względu na swoją funkcję, odnoszone do terminu spełnienia świadczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego, określonego w statucie pozwanej Spółdzielni. Niewątpliwym jest, że od powstania zobowiązania do momentu, w którym według statutu powinna nastąpić zapłata świadczenia siła nabywcza pieniądza odnoszona do kosztów budowy lokali mieszkalnych uległa istotnej zmianie. W doktrynie prawniczej

w odniesieniu do zakresu obowiązywania skutków intertemporalnej zasady dalszego działania ustawy dotychczasowej, przyjmuje się, że jeżeli stan faktyczny, powodujący powstanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego, nastąpił pod rządą dawnej ustawy, do oceny skutków prawnych stosuje się ustawę dawną także po wejściu w życie ustawy nowej. Dlatego w swych skutkach powołane przepisy rozciągają się na czas od powstania roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego do momentu, w którym zgodnie z postanowieniami statutu, które były respektowane przez strony, powinno być spełnione.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił negatywnych skutków prawnych powstałych w majątku powódki, które pociągnęło za sobą postanowienie statutu, odraczające termin zwrotu wkładu mieszkaniowego do czasu opróżnienia lokalu. Pomiędzy wymagalnością roszczenia a terminem spełnienia świadczenia upłynął znaczny okres czasu, w którym nastąpił istotny wzrost kosztów budowy lokali. Przyjęcie założenia, że waloryzacja wkładu mieszkaniowego, po nadejściu terminu płatności (listopad 2012 r.), ma nastąpić według cen z daty powstania roszczenia (1996 r.), stanowi zaprzeczenie istoty waloryzacji świadczenia pieniężnego, a ponadto powoduje nadmierne uprzywilejowanie pozwanej Spółdzielni jako właściciela tego lokalu, którego koszty w połowie zostały sfinansowane przez powódkę. Owszem, powódka zajmowała ten lokal, ale przecież pozwana Spółdzielnia pobierała od niej czynsz po zawarciu umowy najmu oraz przedstawiła do potrącenia roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu i zarówno czynsz, jak i wynagrodzenie były ustalane według cen obowiązujących w dacie korzystania z lokalu przez powódkę, a nie w dacie powstania jej roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego. Jeśli powódka utraciła prawo do lokalu, z którym związany był wkład mieszkaniowy, to oczywistym jest, że Spółdzielnia korzystała ze środków pieniężnych powódki odpowiadających wartości wkładu mieszkaniowego.

Wyrok z dnia 15 lutego 1988 r., II CR 1/88, (OSNCP 1990, nr 4-5, poz. 65), w którym Sąd Najwyższy uznał, że wartość wkładu budowlanego związana z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu powinna być ustalona na dzień powstania roszczenia, został wydany w odmiennym stanie faktycznym.

W obowiązującym modelu apelacji pełnej rola sądu drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia, ale obejmuje także powinność merytorycznego rozpoznania sprawy. Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne merytoryczne rozpoznanie sprawy. W granicach apelacji sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu właściwe prawo materialne (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Określona w art. 229 § 1, do którego odsyła art. 218 § 4, równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest wprawdzie odpowiednikiem wartości rynkowej lokalu, jednak celem regulacji zawartej w tym przepisie jest jak największe zbliżenie obu tych wartości. Wskazuje na to odniesienie waloryzacji wkładu budowlanego do aktualnych średnich kosztów budowy lokalu w danej miejscowości lub województwie oraz konieczność brania pod uwagę, przy obliczaniu równowartości prawa, także wszystkich innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 655/00 nie publ. z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 310/11, nie publ.).

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jako roszczenie majątkowe podlegało 10 letniemu terminowi przedawnienia (art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie noweli z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. poz. 1104), gdyż ze względu na rodzaj wkładu nie miał zastosowania termin przedawnienia z art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego, co wyraźnie wynikało z obowiązującego w czasie powstania roszczenia art. 211 Prawa spółdzielczego.

W rozpoznawanej sprawie roszczenie powódki powstało z chwilą pozbawienia jej członkostwa, co nastąpiło na przełomie września i października 1996 r. (art. 24 § 3 Prawa spółdzielczego w ówczesnej wersji) i w związku z zawarciem przez strony w dniu 1 września 2006 r. umowy najmu i jej postanowieniami dotyczącymi wkładu mieszkaniowego nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Mianowicie, w § 3 ust. 1 tej umowy strony postanowiły, że wkład mieszkaniowy powódki znajdujący się na koncie pozwanej

stanowi kaucję za najmowane przez powódkę mieszkanie. Ponadto w ust. 2 pozwana Spółdzielnia potwierdziła, że po wygaśnięciu prawa najmu dokona rozliczenia wkładu mieszkaniowego (k. 40). Zaliczenie przez pozwaną na poczet kaucji zabezpieczającej wkładu mieszkaniowego powódki i zobowiązanie się do jego rozliczenia po ustaniu najmu, należy kwalifikować jako uznanie przez pozwaną roszczenia powódki o wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

Należy jednak zwrócić uwagę, iż pozwana Spółdzielnia nie mogła skutecznie zaliczyć całego wkładu mieszkaniowego na poczet kaucji zabezpieczającej, gdyż w tej materii obowiązywał art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm.; dalej: „Prawo lokalowe”), który stanowił, że kaucja zabezpieczająca nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zaliczenie więc przez pozwaną Spółdzielnię całego wkładu mieszkaniowego na kaucję zabezpieczającą było bezpodstawne.

Stosując art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego i art. 6 ust. 1 Prawa lokalowego konieczne jest zatem zaktualizowanie wartości wkładu mieszkaniowego według cen z daty zawarcia umowy najmu (tj. z września 2006 r.). Następnie od tej wartości trzeba odjąć kwotę kaucji zabezpieczającej obliczonej zgodnie z bezwzględnie obowiązującym przepisem. Różnica pomiędzy ustaloną na tą datę wartością wkładu mieszkaniowego a kwotą kaucji zabezpieczającą stanowi procentowy współczynnik, które będzie stanowił punkt odniesienia do zaktualizowanej kwoty tej części wkładu mieszkaniowego według cen z daty wynikającej z postanowień statutu (tj. miesiąc od opróżnienia lokalu), czyli z listopada 2012 r. Pozostała natomiast część wkładu mieszkaniowego, która mogła zostać zaliczona w 2006 r. na poczet kaucji zabezpieczającej podlega waloryzacji zgodnie z art. 6 ust. 3 i 4 Prawa lokalowego.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

Skarga kasacyjna mogła dotyczyć tej części apelacji powódki, która odnosiła się do rozstrzygnięcia roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego, a nie także co do rozstrzygnięcia o kosztach pomiędzy powódką a pozwanym T. Z. W tej materii powódce przysługiwało zażalenie do innego składu Sądu drugiej instancji (art. 394² § 2 k.p.c. w wersji obowiązującej w czasie wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny). Dlatego mając na względzie wskazany w skardze kasacyjnej zakres zaskarżenia, w kontekście wniosków skargi należało w sentencji wyroku określić zakres, w jakim nastąpiło uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji.

Pomimo kasatoryjnego wyroku Sąd Najwyższy nie uchylił także rozstrzygnięcia o kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu, gdyż obejmuje ono łącznie wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną obojgu powodom, zaś w stosunku do powoda A. M. wyrok Sądu drugiej instancji jest prawomocny.

jw