



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 czerwca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

Protokolant Natalia Pająk

po rozpoznaniu na rozprawie 26 czerwca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w R.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z 28 września 2021 r., V ACa 464/19,
w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w R.
przeciwko K. M. i B. M.
o wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego K. M. kwotę 6642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote obejmując podatek od towarów i usług tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym przez adwokata K. U. z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Dariusz Dończyk

Władysław Pawlak

Monika Koba

[r.g.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. [...] w R., przysługującego pozwanym K.M. i B.M. w R.S.M. w R. (dalej także jako: „Spółdzielnia”) i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwani małżonkowie B. i K.M. są członkami powodowej Spółdzielni. Powódka przydzieliła im 4 maja 1993 r. mieszkanie położone w R. przy ul. [...] na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Od początku 2012 r. pozwani zaprzestali regularnego uiszczania opłat eksploatacyjnych. W dniu 2 lipca 2014 r. Rada Nadzorcza powódki podjęła jednogłośnie uchwały nr [...] i nr [...] o wygaśnięciu przysługującego pozwanym spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z uwagi na naruszanie przez nich postanowień regulaminu porządku domowego oraz zaleganie z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych za okres przekraczający 6 miesięcy.

W toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach sprawie z powództwa pozwanych przeciwko Spółdzielni o ustalenie, nieistnienie ewentualnie uchylenie wyżej wymienionych uchwał (I C 206/14), pozwany K.M. zeznał, że pozwani w latach 2013 - 2014 nie uiszczali opłat na rzecz Spółdzielni, albowiem w jego ocenie nie było do tego podstaw. Okres nieregulowania opłat wynosił do czasu podjęcia uchwał ponad półtora roku, zaś do czasu zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji w sprawie I C 206/14 prawie cztery lata. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z 27 października 2016 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach – orzekając na skutek apelacji K.M. i B.M. – zmienił zaskarżony wyrok stwierdzając nieważność wyżej wymienionych uchwał. U podstaw rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że w toku postępowania międzyinstancyjnego doszło do zmiany brzmienia art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 558 – dalej: „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” lub „u.s.m.”), polegającym na

pozbawieniu spółdzielni prawa decydowania w trybie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Według wyliczeń powódki na 31 marca 2018 r. saldo zaległości pozwanych wynosiło 63 391,56 zł. W toku procesu przekroczyło ono kwotę 67 000 zł, a na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 56 000,87 zł. Między stronami toczyło się szereg postępowań sądowych o zapłatę opłat eksploatacyjnych za zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny. Część powództw została oddalona z uwagi na niewykazanie przez Spółdzielnię wysokości roszczenia (sprawy I C 922/14; I C 2352/14; I C 992/16; I C 3155/14; I C 936/16; I C 1324/14; I C 2005/12; I C 2655/13; I C 1822/13; I C 1639/14; I C 2924/13; I C 1186/17; I C 1967/14). Należności wynikające z prawomocnych wyroków zasądzających na rzecz powódki opłaty eksploatacyjne zostały natomiast przez pozwanych uregulowane.

Pozwani nie regulują na bieżąco żadnych opłat za mieszkanie; ostatniej pełnej wpłaty dokonali w styczniu 2012 r. W 2012 r. dokonali tylko jeszcze jednej wpłaty dotyczącej kilku okresów. W kolejnych latach uiszczali jedynie opłaty zasądzone prawomocnymi wyrokami. Wysokość opłat obciążających pozwanych w styczniu 2019 r. wynosiła 977 zł miesięcznie. Pozwana B.M. w lokalu objętym sporem zamieszkiwała do 21 września 2018 r.

Mając na względzie, że Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, między innymi w przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi – o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. - za okres co najmniej sześciu miesięcy, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione na podstawie art. 11 ust. 1¹, 1² i 1⁴ u.s.m.

Wskazał, że wysokość należnych Spółdzielni opłat eksploatacyjnych jest sporna, a powódka wielokrotnie występowała przeciwko pozwanym o ich zapłatę. Wprawdzie duża część tych postępowań zakończyła się oddaleniem powództw, jednakże nie z powodu braku istnienia roszczenia co do zasady, lecz z uwagi na nieudowodnienie przez Spółdzielnię wysokości roszczeń. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność ta nie może jednak stanowić podstawy oddalenia powództwa w niniejszej sprawie, skoro ze zgromadzonego w niej materiału

dowodowego wynika, że pozwani zalegali z opłatami należnymi powódce za czas przekraczający 6 miesięcy, a jest to okres wystarczający do domagania się przez powódkę wygaśnięcia przysługującego im prawa.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 8 u.s.m. członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są bowiem obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Artykuł 4 ust. 8 u.s.m. przyznaje natomiast pozwanym jedynie prawo do obrony poprzez kwestionowanie wysokości opłat pod warunkiem zgłoszenia odpowiedniego zarzutu w toku procesu lub wniesienia odpowiedniego powództwa przed upływem terminu, od którego obowiązują zmienione opłaty; wystąpienie do sądu po takim terminie nie zwalnia pozwanych z obowiązku wnoszenia opłat w zaktualizowanej wysokości. Skuteczne zakwestionowanie opłat w nowej wysokości nie oznacza natomiast przyznania pozwanym prawa do nieregulowania powyższych opłat w ogóle. Pozwani w takim wypadku winni je uiszczać w wysokości dotychczasowej.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie budzi wątpliwości, że powódka w procesach o zapłatę powinna za każdym razem wykazać w sposób nie budzący wątpliwości wysokość dochodzonego roszczenia. W procesie o stwierdzenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie było to natomiast konieczne; wystarczającym było wykazanie niewnoszenia przez pozwanych opłat przez okres dłuższy niż sześć miesięcy. W powyższym zakresie powódka ciężar dowodu udźwignęła, wysokość zaległych opłat, przekraczających według jej oceny 63 000 zł, wskazuje bowiem, że zaległości dotyczą okresu co najmniej 6 miesięcy. Pozwani przez wiele miesięcy nie uiszczają na rzecz powódki żadnych opłat, a zatem nie tylko opłat w wysokości naliczonych przez powódkę (około 977 zł miesięcznie), ale także opłat w wysokości ocenionej przez nich jako niesporne. W konsekwencji stanął na stanowisku, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, skoro pozwani nie wykazali dokonywania jakichkolwiek comiesięcznych opłat, a brak tych płatności dotyczył okresu przekraczającego 6 miesięcy.

Wyrokiem z 28 września 2021 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach - orzekając na skutek apelacji pozwanego - zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo skierowane przeciwko K.M. i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, w oparciu o dokumenty przedłożone w toku postępowania apelacyjnego, że pozwani toczyli liczne procesy z powódką co do zasadności i wysokości opłat dotyczących zajmowanego przez nich lokalu. Część powództw wytoczonych przez Spółdzielnię została oddalona, a część uwzględniona. Po zakończeniu części postępowań pozwani uregulowali częściowo dobrowolnie dochodzone od nich należności, a co do części zasądzonych kwot toczyły się bądź toczą postępowania egzekucyjne.

Podzielając zarzuty apelacji pozwanego stwierdził, że obowiązkiem powódki było udowodnienie przesłanek z art. 11 ust 1¹ u.s.m., a zatem wykazanie zaległych opłat należnych od pozwanych, tak co do ich wysokości jak i okresu, za który zalegali z tymi opłatami. Nie zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że nie było konieczne ścisłe udowodnienie przez powódkę wysokości swoich roszczeń wobec pozwanych, a wystarczającym było wykazanie niewnoszenia przez nich opłat przez okres dłuższy niż sześć miesięcy.

Odwołując się do stanowiska orzecznictwa stwierdził, że dopóki spółdzielnia nie wykaże - w sprawie o uchylenie uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni lub prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie o zapłatę - zasadności domagania się spornych należności, niepłacenie przez członka opłat za lokal w wysokości określonej przez spółdzielnię nie może być uznane za naruszenie obowiązków statutowych członka, uzasadniających wykluczenie go ze spółdzielni. Wskazał, że stanowisko to nie utraciło aktualności po zmianie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie orzekania przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w uiszczaniu należnych opłat.

Miał na względzie, że bez wykazania przez powódkę stanu zaległości, niemożliwe byłoby zadośćuczynienie uprawnieniu pozwanego do zapłaty zaległych opłat w celu uchronienia się przed orzeczeniem o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jego zdaniem do wniosków takich

proceedzi także art. 16¹ ust. 1 u.s.m., który przyznaje osobie, której przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a jej prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, roszczenie do spółdzielni o ponowne ustalenie prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami. Wskazuje to bowiem na konieczność wiedzy osoby, której przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, dla skorzystania skutecznie z tego uprawnienia, o wysokości „całego zadłużenia”.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka nie wykazała całego aktualnego stanu zaległości pozwanych wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało bowiem jedynie, iż opłaty te są w znacznej części kwestionowane, a w przypadku prawomocnego o nich orzeczenia regulowane bądź dobrowolnie, bądź też toczą się co do nich postępowania egzekucyjne. Jego zdaniem podstawą umożliwiającą wykluczenie ze Spółdzielni nie mogą być kwestionowane co do zasady i wysokości opłaty, jeżeli są one sporne, a taki stan rzeczy ma miejsce w sprawie. Podkreślił, że powódka nie wykazała za jaki konkretnie okres czasu pozwany zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych, nie przedstawiła bowiem dowodów pozwalających na ustalenie wysokości należnych opłat na rzecz Spółdzielni od pozwanych za poszczególne miesiące za które, opłaty te nie zostały uiszczone.

Zaznaczył, że sąd w sprawie o wykluczenie ze spółdzielni może przesłankowo badać wysokość i zasadność zaległych opłat w przypadku sporu w tym przedmiocie między stronami, ale w oparciu o załączone przez strony dowody, a nie tylko selektywny ich wybór, jak to miało miejsce w sprawie. Podkreślił, że badanie to nie dotyczy opłat za okresy co do których zapadły prawomocne orzeczenia sądowe.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie art. 11 ust. 1¹ u.s.m. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na:

1. uznaniu, iż zważywszy na niemożność orzeczenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w razie uiszczenia przez

członka spółdzielni wszystkich zaległych opłat przed zamknięciem rozprawy, spółdzielnia zobowiązana jest ściśle wykazać aktualny i pełny stan zadłużenia członka spółdzielni, którego owo postępowanie dotyczy, podczas gdy przepis ten stanowi jedynie o dwóch przesłankach wygaśnięcia rzeczzonego prawa: a) pozytywnej - istnienia po stronie członka spółdzielni zaległości w zapłacie opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy; b) negatywnej - uiszczenia przez tegoż członka wszystkich zaległych opłat do zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej lub drugiej instancji; przy czym w świetle art. 6 k.c. ewentualne wykazanie pierwszej przesłanki leży w gestii spółdzielni, a drugiej z wymienionych - w gestii jej członka, w związku z czym dla celów orzeczenia nie jest niezbędne ściśle udowodnienie przez spółdzielnię wszystkich zaległości członka z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.;

2. przyjęciu, że podstawą umożliwiającą wykluczenie ze spółdzielni nie mogą być kwestionowane co do zasady i wysokości opłaty na jej rzecz, jeżeli są one sporne, kiedy to pomimo formalnego sporu między spółdzielnią a jej członkiem w tym przedmiocie, Sąd zobligowany jest:
 1. zbadać przyczyny, z powodu których dany członek spółdzielni sprzeciwia się płaceniu kosztów związanych z przysługującym mu spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, oraz
 2. ocenić, na ile sprzeciwiając się ich płaceniu członek ten subiektywnie miał usprawiedliwione podstawy do powstrzymania się ze świadczeniem, a w razie ustalenia, iż w istocie rezygnacji z bieżącego regulowania wszelkich opłat za sporny lokal towarzyszy zupełnie obstrukcyjna postawa procesowa w postępowaniach inicjowanych przez spółdzielnię w ich przedmiocie, zasadzająca się na kwestionowaniu roszczeń pod każdym możliwym względem, obliczona na wyswobodzenie się spod ustawowego obowiązku ich zapłaty we wszelki możliwy sposób, winien:
3. uznać odmowę regulowania opłat eksploatacyjnych za godzącą w interesy spółdzielni i świadczącą o uchyłaniu się od wykonywania istotnych zobowiązań członkowskich, co w takim układzie oznacza, iż mimo spornego

charakteru tychże zaległości, stanowić mogą one relewantną podstawę orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Pozwany K.M. w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 11 ust. 1¹ u.s.m. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1596), pozbawił spółdzielnię mieszkaniową prawa do podejmowania uchwał wygaszających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a w to miejsce przyznał spółdzielni roszczenie o stwierdzenie przez sąd wygaśnięcia tego prawa. Począwszy od 9 września 2017 r. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może zatem nastąpić jedynie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, a nie w trybie uchwały organu spółdzielni.

Zgodnie z art. 11 ust. 1¹ u.s.m. w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy w pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

Błędnej wykładni art. 11 ust. 1¹ u.s.m. skarżąca upatrywała przede wszystkim

w wadliwym przypisaniu jej przez Sąd Apelacyjny ciężaru dowodu w zakresie w którym jej zdaniem obciążał on pozwanego.

Artykuł 6 k.c. traktuje o rozkładzie ciężaru dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki nieudowodnienia istotnego faktu. Przez fakty, w rozumieniu art. 6 k.c. należy rozumieć wszelkie okoliczności, z którymi normy prawa materialnego wiążą skutki prawne. W konsekwencji do naruszenia art. 6 k.c. dochodzi, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 398/14, niepubl.; z 26 marca 2015 r., V CSK 312/14, niepubl.; z 29 kwietnia 2011 r., I CSK 517/10, niepubl.; z 6 października 2010 r., II CNP 44/10, niepubl.; i z 15 lipca 2010 r., IV CSK 25/10, niepubl.).

W myśl ogólnych zasad na powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNCP 1979, nr 9, poz.147 i z 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, niepubl.). O tym natomiast co strona powinna udowodnić w konkretnym procesie decyduje przede wszystkim przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne oraz prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 71/09, OSP 2014, nr 3, poz. 32). Uwzględniając treść art. 6 k.c. wierzyciela dochodzącego od dłużnika spełnienia świadczenia obciąża ciężar wykazania przysługującej mu wierzytelności tj. wykazania wszystkich faktów, z którymi właściwe przepisy prawa materialnego wiążą powstanie wierzytelności, o określonej treści i rozmiarze. Fakty prawnoniweczące, musi natomiast bowiem udowodnić strona, która wywodzi z nich swoje twierdzenie, o nieistnieniu praw czy obowiązków (zob. m.in., wyroki Sądu Najwyższego z 29 września 2005 r., III CK 11/05, niepubl.; z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 71/2009, niepubl.; z 20 sierpnia 2009 r., II CSK 166/2009, OSNC –ZD 2010, nr B, poz.55; i z 18 lutego 2010 r., II CSK 449/2009, niepubl.).

W poprzednim stanie prawnym do uchwał spółdzielni mieszkaniowej

wygaszających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu stosowało się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 593 – dalej: „Prawo spółdzielcze” lub „Pr.s.”) o wykluczeniu członka ze spółdzielni (art. 11 ust. 1³ u.s.m.).

W obecnym stanie prawnym uznać należy, że aktualność zachowuje orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące kryteriów przyjmowania za skuteczne uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka spółdzielni, z czym wiązała się utrata członkostwa i powiązanego z nim prawa do lokalu. W orzecznictwie tym przyjęto, że na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności, niezależnie od konfiguracji procesowej w konkretnej sprawie (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 11 września 2014 r., III CZP 58/14, OSNC 2015, nr 6, poz. 70; wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 2002 r., V CKN 1253/00, OSNC 2004, nr 2, poz. 22; z 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04; i z 17 listopada 2004 r., IV CK 220/04, niepubl.).

Trafnie zatem Sąd Apelacyjny przyjął, że w procesie o orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, spółdzielnia jest zobligowana precyzyjnie wykazać, że korzystający z lokalu istotnie nie regulował bezpodstawnie opłat eksploatacyjnych przez okres co najmniej ½ roku i jakiego konkretnie okresu zaległość ta dotyczy. Powódka powinna zatem udowodnić, że członek spółdzielni nie uiścił opłat - o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. - stanowiących zgodnie z podstawą faktyczną powództwa przesłankę domagania się orzeczenia przez sąd wygaśnięcia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Jeżeli w toku procesu zadłużenie zwiększa się lub ulega innej modyfikacji, a powódka wiąże z nim swoje żądanie, powinna objąć je podstawą powództwa, tak by dla sądu, a także dla członka spółdzielni nie budziło żadnych wątpliwości w związku z jaką zaległością, w zapłacie opłat, w jakim okresie powstała, spółdzielnia domaga się wydania orzeczenia. W konsekwencji spółdzielnia ma obowiązek wykazania aktualnego, według stanu na dzień zamknięcia rozprawy przez Sąd pierwszej instancji (art. 316 § 1 k.p.c.), zadłużenia członka spółdzielni, jeżeli z tą

zaległością wiąże podstawę swojego żądania (art. 6 k.c. w zw. z art. 11 ust. 1¹ u.s.m.). W takim przypadku na członku spółdzielni – celem uchronienia się przed utratą tego prawa - spoczywa obowiązek wykazania, że spłacił wszystkie zaległe opłaty, obciążające go według stanu na dzień zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji. Jeżeli jednak sąd orzeknie o wygaśnięciu prawa do lokalu przyjmując, że spółdzielnia jedynie częściowo wykazała istnienie zaległości w opłatach, do których się odwoływała, ale jest to wystarczające z perspektywy realizacji przesłanki istnienia zaległości w opłatach o których mowa w art. 11 ust. 1¹ u.s.m., to spoczywający na członku spółdzielni obowiązek wykazania, że dokonał spłaty zaległych opłat będzie odnosił się do opłat wykazanych przez spółdzielnię i stanowiących podstawę stwierdzenia przez sąd realizacji przesłanki z art. 11 ust. 1¹ u.s.m., a nie opłat wskazywanych przez spółdzielnię jako zaległe, lecz w ocenie sądu niewykazanych.

W przypadku istnienia między stronami sporu co do zasadności i wysokości naliczanych opłat nie jest w tym zakresie wystarczające ogólnikowe wskazanie na brak ze strony korzystającego z lokalu uiszczania opłat z odwołaniem do oświadczeń spółdzielni i toczących się między stronami postępowań o zapłatę. Wyliczenia spółdzielni dotyczące zaległości członka spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych stanowią jedynie twierdzenia strony, które w przypadku ich kwestionowania przez pozwanego - tak jak to miało miejsce w okolicznościach sprawy – muszą być wykazane, skoro stanowią przesłankę uzasadniającą uwzględnienie powództwa. Jeżeli wyliczenie zaległości z uwagi na uwarunkowania konkretnej sprawy jest skomplikowane spółdzielnia, którą obciąża – zgodnie z art. 6 k.c. – ciężar dowodu w tym zakresie, o ile nie dysponuje prawomocnymi wyrokami uwzględniającymi jej powództwo, które nie zostały przez pozwanego wykonane, może wnioskować o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Skarżąca wniosku dowodowego w tym przedmiocie jednak nie składała. Nie wyrażała także zgody na zawieszenie postępowania celem oczekiwania za prawomocne rozstrzygnięcie pozostających między stronami w toku spraw o zapłatę.

W skardze nie złożyła również żadnych zarzutów dotyczących podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, a Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany podstawami skargi i nie

może wychodzić poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Nieskuteczne jest zatem kwestionowanie w uzasadnieniu skargi stanowiska Sądu Apelacyjnego, że nie wskazała precyzyjnie okresu z którym wiąże zaległość w opłatach i jej wysokości, odwołując się jedynie do przedstawionych przez siebie wyliczeń, obejmujących kwoty, co do których jej powództwa o zapłatę były prawomocnie oddalone. Skarga kasacyjna nie jest bowiem instrumentem kontroli ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia (398¹³ § 2 k.p.c. i art. 398³ § 3 k.p.c.). Nie można zatem przenosić do postępowania ze skargi kasacyjnej sporów dotyczących stanu faktycznego, gdyż jego ustalenie należy do sądów *meriti*, a Sąd Najwyższy nie ma w tym zakresie żadnych, ustrojowych ani procesowych kompetencji.

Jeżeli natomiast powódka wykaże zaległość, z którą wiąże wytoczenia powództwa w świetle jego podstawy faktycznej, to udowodnienie, że została ona zapłacona spoczywa na pozwanym (art. 6 k.c.).

Domaganie się od pozwanego wykazania spłaty zaległości musi być jednak poprzedzone uprzednim precyzyjnym wykazaniem przez spółdzielnię, że opłaty eksploatacyjne za konkretny okres objęty podstawą faktyczną powództwa, nie zostały zapłacone. Inaczej rzecz ujmując, jeżeli powódka udowodni zaległości w opłatach z którymi wiąże podstawę powództwa, to pozwany może ubezskuteczyć żądanie pozwu, jeżeli wykaże, że zadłużenie objęte podstawą faktyczną powództwa w dacie zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej, a w razie wniesienia apelacji, przed sądem drugiej instancji zostało w całości zapłacone. Mimo zatem wadliwego przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa także na powódce, zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Nie można się bowiem domagać od pozwanego wykazania, że spłacił – według stanu na dzień zamknięcia rozprawy – określoną zaległość, bez uprzedniego wykazania przez powódkę, że ona istotnie w danym okresie wystąpiła i objęcia jej podstawą faktyczną powództwa o orzeczenie przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W analizowanej sprawie nie można także pomijać, że orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należy traktować, jako środek ostateczny, gdy inne sposoby uzyskania zaległych opłat eksploatacyjnych nie pozwolą na ich wyegzekwowanie lub ich wdrożenie byłoby oczywiście niecelowe.

Przemawia za tym konieczność prokonstytucyjnej wykładni przesłanek uzasadniających orzeczenie przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na analogicznych zasadach jakie wypracowała judykatura na tle jednakowego brzmienia art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048) oraz art. 17¹⁰ u.s.m. Większa ochrona przed pozbawieniem prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, niż minimalny standard ochronny, który przysługuje najemcom na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 725), jest uzasadniona szczególnym stosunkiem, która łączy spółdzielnię i jej członków, w tym partycypacją osób uprawnionych z tego prawa w kosztach budowy lokalu (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r., K 64/07, OTK-A 2009, nr 7, poz. 110).

Nawet zatem ustalenie istnienia sześciomiesięcznej zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych nie oznacza automatycznie – jak wydaje się zakładać skarżąca – że sąd jest zobligowany orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu. W przypadku, gdy między spółdzielnią a osobą korzystającą z lokalu jest spór, odnośnie do merytorycznej zasadności obciążenia korzystającego z lokalu opłatami w określonej wysokości, w pierwszej kolejności należy dążyć do jego rozstrzygnięcia prawomocnym orzeczeniem sądu (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 2002 r., V CKN 1253/00, niepubl.). W przypadku uzyskania przez spółdzielnię prawomocnego orzeczenia należy go natomiast skierować do egzekucji, która może pozwolić na wyegzekwowanie zaległości wraz z odsetkami i czynić bezprzedmiotowym potrzebę ubiegania się o wygaszenie prawa do lokalu.

Za potrzebą wstrzemięźliwego korzystania przez spółdzielnię z instrumentu domagania się orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i traktowania go przez ustawodawcę jako środka przymuszającego osobę korzystającą z lokalu do uiszczenia zaległych opłat, a nie jako środek retorsji za sam fakt ich nie uiszczenia przez okres co najmniej 6 miesięcy i narażania spółdzielni na uciążliwości z tym związane, przemawia przyjęcie przez ustawodawcę, że jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu.

Taki kierunek wykładni tego przepisu wspiera dodatkowo art. 16¹ ust. 1 u.s.m., który przyznaje osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Oznacza, to że z roszczenia tego można skorzystać co najmniej do czasu, gdy osoba, o której mowa w art. 16¹ ust. 1 u.s.m., nie opróżni lokalu. Warunkiem bowiem ustanowienia przez spółdzielnię prawa do lokalu na rzecz innej osoby, jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło (art. 16¹ ust. 2 u.s.m.).

Z podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia – wiążącej Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.) – nie wynika także, by jak twierdzi skarżąca, spór pozwanego ze spółdzielnią na tle regulowania opłat eksploatacyjnych miał jedynie charakter formalny, a pozwany oczywiście bezzasadnie uchylał się od uiszczenia opłat. Gdyby tak rzeczywiście było nie jest zrozumiałe z jakich przyczyn szereg powództw Spółdzielni wniesionych przeciwko pozwanemu zostało oddalonych. Postępowanie polegające na uporczywym, nie opartym na obiektywnych podstawach odmawianiu uiszczenia obciążających członka spółdzielni opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu, a taki obraz prezentuje skarżąca w uzasadnieniu skargi, należy wykazać w toku postępowania przed Sądami *meriti*, podstawy skargi nie mogą być bowiem oparte na alternatywnym stanie faktycznym, który w przekonaniu skarżącej powinien być w sprawie ustalony.

Podstawa faktyczna zaskarżonego orzeczenia na etapie postępowania kasacyjnego nie może być kwestionowana (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a wynika z niej, że między stronami toczyło się szereg postępowań sądowych, z których znaczna część zakończyła się prawomocnym oddaleniem powództwa Spółdzielni, z uwagi na nie wykazanie jej roszczenia co do wysokości, a opieranie

się wyłącznie na własnych wyliczeniach (k. 312-315, 317-321, 323-325, 331-344, 312-380).

Prawomocne orzeczenie sądu wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy (art. 365 § 1 k.p.c.), co oznacza, że powódka nie może wliczać kwot oddalonych prawomocnym wyrokiem, jako zaległości mogących stanowić podstawę jej roszczenia o orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego pozwanemu, skoro nie była w stanie wykazać swojego roszczenia przed sądem. Tymczasem świadek J.G. w swych zeznaniach potwierdził, że pozwani kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami zapłacili, a przedstawione przez Spółdzielnię zestawienie zaległości zawiera także zaległości w opłatach, których dotyczą prawomocne orzeczenia oddające powództwa (k. 303). Ponadto, w toku pozostaje między stronami szereg innych spraw o zapłatę, jednak powódka nie wyrażała zgody na zawieszenie postępowania z tej przyczyny (k. 385-386, k. 459, k. 516-518). Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustalił, że pozwany realizuje prawomocne wyroki, a co do części uwzględnionych żądań toczy się postępowanie egzekucyjne odnośnie do którego nie ustalono, by egzekucja była bezskuteczna. Zarzut naruszenia art. 11 ust. 1¹ u.s.m. nie zasługuje na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 98 § 1¹ w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., a także § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2023, poz. 1964, ze zm.) w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata (Dz.U. poz. 763), obciążając kosztami zastępstwa procesowego przeciwnika procesowego strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu stosownie do wyniku sporu w postępowaniu kasacyjnym.

[A.T.]

[a.t.]