



Sygn. akt IV CSK 586/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 stycznia 2015 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

K. B. domagał się zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w B. kwoty 135 615 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, a w piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2013 r. ograniczył powództwo do kwoty 95 997 zł powiększonej o podatek VAT.

Sąd Okręgowy w E. wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 95 987 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 31 950,02 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 26 marca 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w E., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy w E. po ponownym rozpoznaniu sprawy umorzył postępowanie co do kwoty 39 628,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 r., zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 95 234,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 26 marca 2002 r. zmarł T. K., któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego numer 25 w budynku przy ul. E. [...] w B. należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w B. Spadek po nim nabyli B. K. i K. B. po 1/2 części, którzy w dniu 6 lutego 2003 r. przed Sądem Rejonowym w B. zawarli ugodę, na mocy której wchodzący w skład spadku wkład mieszkaniowy o wartości 27 234 zł związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego nr 25 przy ul. E. [...] w B. został przyznany na rzecz K. B. K. B. zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w B. o przyjęcie go w poczet członków i zawarcie z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwana odmówiła realizacji tych żądań, Sąd Okręgowy w E. wyrokiem z dnia 7 marca 2008 r. oddalił powództwo K. B. o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie z nim umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 października 2008 r. oddalił apelację K. B. Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 29 grudnia 2008 r. utrzymał w mocy wyrok zaoczny nakazujący K. B., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr 25 w budynku przy ul. E. [...] w B., a Sąd Okręgowy w E. wyrokiem z dnia 24 czerwca 2009 r. oddalił apelację K. B. Dnia 11 czerwca 2012 r. K. B. opuścił lokal i wydał go Spółdzielni. Pozwana zleciła rzeczoznawcy dokonanie wyceny lokalu za kwotę 450 zł. Rzeczoznawca określił wartość lokalu na kwotę 95 987 zł. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu nie doszedł do skutku z uwagi na brak oferentów. Wartość nominalna kwoty umorzenia kredytu zaciągniętego przez pozwaną na budowę budynku w części przypadającej na lokal wyniosła 302,60 zł. Pozwana w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2013 r. doręczonym pełnomocnikowi procesowemu K. B. złożyła oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności o wartości 35 384,92 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez K. B. z lokalu bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 kwietnia 2002 r. do 10 czerwca 2012 r. i odsetek ustawowych w kwocie 9 520,78 zł z jego wierzytelnością o wypłatę przez pozwaną wartości rynkowej lokalu, jednakże oświadczenie o potrąceniu nie zostało złożone wobec powoda, który nie udzielił swojemu pełnomocnikowi pełnomocnictwa do przyjęcia oświadczeń o potrąceniu.

Sąd Okręgowy uznał, że w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do rzeczzonego lokalu mieszkalnego powodowi przysługiwało od pozwanej świadczenie odpowiadające wartości rynkowej tego lokalu, którą strony określiły na kwotę 95 987 zł, zgodnie z art. 11 ust. 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.; dalej: „u.s.m.”) w brzmieniu nadanym przez art. 1 pkt 11 lit. c ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Ze wspomnianej kwoty Sąd Okręgowy potrącił kwotę 302,60 zł oraz kwotę 450 zł. Sąd Okręgowy przyjął, że pełnomocnik procesowy powoda nie był umocowany do przyjęcia oświadczenia o potrąceniu, pozwana zaś nie wykazała, by złożyła takie oświadczenie bezpośrednio powodowi.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 stycznia 2015 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 800 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że źródłem uprawnienia do wypłaty wartości rynkowej lokalu było dziedziczenie wkładu mieszkaniowego przez powoda po zmarłym członku spółdzielni. Uznał, że podstawą prawną uwzględnienia powództwa był art. 11 ust. 2¹, a nie art. 11 ust. 2 u.s.m.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że nietrafny jest zarzut naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie w niniejszej sprawie art. 117 § 1 k.c. i w konsekwencji nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia. Skoro bowiem roszczenie o zapłatę wartości rynkowej lokalu powstało dopiero po opróżnieniu lokalu przez powoda dnia 11 czerwca 2012 r., a powództwo zostało wytoczone dnia 24 września 2012 r., zarzut przedawnienia roszczenia był nieuzasadniony. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił też zarzutu potrącenia zgłoszonego ponownie w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu pozwanej, że wymagalność roszczenia o zapłatę wartości lokalu mieszkalnego zależy od daty wyznaczonego przetargu. Wskazał, że z art. 11 ust. 2¹ u.s.m. nie wynika, iż kwotę, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, należy określić dopiero po przeprowadzonym przetargu. Nie jest bowiem wykluczone ustalenie przez strony takiej kwoty na podstawie opinii rzeczoznawcy, jako przewidywanej ceny wywoławczej stanowiącej rzeczywistą wartość tego lokalu z uwzględnieniem stopnia jego faktycznego zużycia, lub oznaczenia jej przez osobę uprawnioną w wysokości jeszcze niższej. Przyjęcie odmiennego poglądu uzależniającego wymagalność roszczenia od przeprowadzonego przetargu oznaczałoby brak możliwości zaspokojenia osoby uprawnionej tylko dlatego, że, jak w rozważanym przypadku, przetarg nie odbył się z powodu braku osób zainteresowanych zakupem lokalu.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 386 § 6 w związku z art. 382 i art. 378 § 1 k.p.c., a także prawa materialnego, mianowicie art. 11 ust. 2 u.s.m. i art. XXVI p.w.k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej trafnie zwrócono uwagę na występowanie w niniejszej sprawie zagadnienia prawnego z zakresu prawa międzyczasowego prywatnego, które sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, która wersja art. 11 u.s.m. znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie stosownie do art. XXVI p.w.k.c. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 11 ust. 2 u.s.m., w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwracała zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części stawało się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27). Roszczenie osoby uprawnionej powstawało zatem z chwilą wygaśnięcia prawa lokatorskiego, a stawało się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu. Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) nadała nowe brzmienie m.in. artykułowi 11 ust. 2 *in fine* u.s.m., wprowadzając regułę, że warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. Zmiana ta oznaczała, że roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części powstawało z chwilą opróżnienia lokalu. Kolejna nowelizacja art. 11 u.s.m. nastąpiła w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Warunkiem wypłaty jest nadal opróżnienie lokalu (art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.), jednakże wypłata obejmuje wartość rynkową tego lokalu (art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.).

W skardze kasacyjnej trafnie też wskazano, że stan faktyczny w niniejszej sprawie jest odmienny niż w sprawach, w których Sąd Najwyższy orzekał w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 295/09 (Monitor Spółdzielczy 2010, nr 5, s. 30) i w wyroku z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 310/11 (niepubl.). W pierwszej z tych spraw do wygaśnięcia prawa lokatorskiego doszło w 2005 r., a więc w okresie, gdy opróżnienie lokalu było już warunkiem prawnym zawieszającym (*conditio iuris*) roszczenia o wypłatę wkładu albo jego części. W drugiej sprawie wygaśnięcie prawa lokatorskiego nastąpiło ponad 2 miesiące

przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W niniejszej sprawie członek Spółdzielni, któremu przysługiwało prawo lokatorskie, zmarł dnia 26 marca 2002 r. i wtedy to prawo wygasło. W tym zaś okresie, jak już wskazano, opróżnienie lokalu było przesłanką wymagalności roszczenia przesłanką o wypłatę wkładu albo jego części, które już wcześniej powstało w chwili wygaśnięcia prawa lokatorskiego. W konsekwencji więc było to jedynie roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części, zwaloryzowanych według wartości rynkowej lokalu, a nie - jak obecnie - roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu. Zgodnie bowiem ze stosowaną w drodze analogii ogólną regułą międzyczasową, zamieszczoną w art. XXVI p.w.k.c., do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustaw nowelizujących ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się prawo dotychczasowe, tj. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w jej pierwotnym brzmieniu.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się zatem uzasadnione. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania natomiast stanowią powtórzenie zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

eb