



Sygn. akt IV CSK 617/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J.C.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w A.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 marca 2019 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...].
z dnia 10 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1500 (tysiąc pięćset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 3) przyznaje adw. L.K. od Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w [...]. kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych powiększoną o 23 % podatku VAT tytułem wynagrodzenia za udzielenie powodowi w postępowaniu kasacyjnym z urzędu nieopłaconej pomocy prawnej.**

UZASADNIENIE

J.C. dochodził od Spółdzielni Mieszkaniowej w A. zapłaty kwoty 95 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 maja 2014 r. do dnia zapłaty jako wartości rynkowej lokalu.

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 15 lipca 2016 r. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej w A. na rzecz J.C. kwotę 4 800,87 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 października 2014 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie zniósł, nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa. Ustalił, że w dniu 5 lutego 1988 r. powód otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ulicy C. [...] na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu. W związku z objęciem lokalu powód wniósł wkład lokatorski w wysokości (po denominacji) 4,02 zł. Od 2002 r. powód zaprzestał uiszczania na rzecz pozwanej należności z tytułu korzystania z rzeczzonego lokalu, a uchwałą rady nadzorczej z dnia 29 kwietnia 2005 r. utrzymaną w mocy przez walne zgromadzenie został wykluczony ze Spółdzielni. Powód nie zaskarżył uchwały walnego zgromadzenia do sądu. Pismami z dnia 10 czerwca 2005 r. oraz 8 listopada 2005 r. pozwana bezskutecznie wzywała powoda do opróżnienia i wydania lokalu. Powód nadal zajmował rzeczony lokal bez tytułu prawnego, nie uiszczając na rzecz pozwanej należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu ani kosztów eksploatacyjnych. Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 27 grudnia 2005 r. nakazał J.C. opróżnienie i wydanie Spółdzielni rzeczzonego lokalu oraz stwierdził uprawnienie powoda do otrzymania lokalu socjalnego, a wyrokiem z dnia 19 września 2008 r. ustalił, że uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego przyznane powodowi wygasło z dniem 10 stycznia 2007 r. Powód nadal nie opuszczał rzeczzonego lokalu, który wynajmował osobom trzecim, ponadto był współwłaścicielem domu mieszkalnego. W dniu 13 maja 2010 r. komornik sądowy faktycznie usunął powoda z zajmowanego lokalu i wydał lokal wierzycielowi. Rzeczoznawca majątkowy w dniu 10 grudnia 2009 r. wycenił rzeczony lokal na kwotę 39 700 zł. Następnie pozwana w wyniku przetargu, który odbył się w dniu 28 lipca 2010 r., przeniosła na nabywców prawo własności rzeczzonego lokalu za kwotę

81 000 zł. Pozwana poinformowała powoda o sposobie rozliczenia wkładu mieszkaniowego oraz wskazała aktualny stan zadłużenia powoda wobec pozwanej na kwotę 19 859,70 zł. Ponadto w okresie od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 19 sierpnia 2010 r. powód nie regulował na rzecz pozwanej należności z tytułu korzystania z rzeczzonego lokalu łącznie w kwocie 7 302,39 zł i odsetek w wysokości 1 339,75 zł. Przeciwnie powodowi toczyło się kilka spraw z powództwa lub z wniosku pozwanej. Pozwana poniosła koszty związane ze zniszczeniem rzeczy pozostawionych przez dłużnika po przeprowadzonej egzekucji z lokalu w wysokości 910,86 zł oraz koszty związane z opróżnieniem lokalu z ruchomości w kwocie 471,74 zł i koszty dozoru w kwocie 3 750 zł. Powód nie kwestionował wysokości kwot wskazanych do potrącenia.

Sąd Okręgowy uznał, że zarzut przedawnienia roszczenia powoda jest nietrafny. Przyjął, że w zakresie rozliczenia się pozwanej z powodem miarodajny jest stan prawny istniejący w dniu faktycznego opróżnienia przez powoda lokalu i wydania go pozwanej, tj. w dniu 13 maja 2010 r. Powołał się na art. 11 ust. 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”) w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Podkreślił, że art. 29 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1443 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285; dalej: „pr. spółdz.”), przewidujący trzyletni termin przedawnienia m.in. roszczenia o zwrot wkładu, nie odnosi się do roszczenia o zwrot wartości rynkowej lokalu. Nie podzielił też zarzutu nadużycia prawa przez powoda (art. 5 k.c.).

Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenie powoda co do zasady jest usprawiedliwione, bowiem powodowi jako byłemu członkowi pozwanej Spółdzielni, wobec wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i jego opróżnienia, przysługuje roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu. Wskazał, że odnośnie wartości rynkowej lokalu należy odwołać się do art. 150 ust. 1 i 2, art. 151 oraz art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.; obecny jedn.

tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204; dalej: „u.g.n.”). Wyraził zapatrywanie, że art. 11 ust. 2¹ u.s.m. wspomina o sumie uzyskanej w przetargu jako górnej granicy kwoty stanowiącej podstawę rozliczenia jako wartość rynkowa lokalu, zatem wypłacana osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu może być niższa niż suma uzyskana w wyniku przetargu. Następnie odniósł się do zgłoszonego przez pozwaną potrącenia, dzieląc stanowisko powoda, że stosownie do art. 502 k.c. zgłoszona do potrącenia kwota wynikająca z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu uległa przedawnieniu. Jednocześnie uznał, że pozwana zasadnie zgłosiła potrącenie z należności przysługującej powodowi łącznej kwoty 34 899,13 zł, zatem do zapłaty na rzecz powoda przypada kwota 4 800,87 zł. Przyjął, że niezasadne jest żądanie powoda zasądzenia odsetek od dochodzonej w pozwie kwoty od dnia 14 maja 2010 r., bowiem roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu jest związane z faktem opróżnienia lokalu i jako roszczenie bezterminowe powinno być spełnione bezzwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu Okręgowego. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 sierpnia 2017 r. Sąd Apelacyjny, przy braku zastrzeżeń pełnomocników stron, uzupełnił postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie przez dopuszczenie na podstawie art. 381 k.p.c. dowodu z dokumentu w postaci operatu szacunkowego, zamieszczonego w aktach sprawy Prokuratury Rejonowej w Ł., na okoliczność ustalonej tam wartości rzeczzonego lokalu.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2017 r. zmienił częściowo zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 271,15 zł z ustawowymi odsetkami za późnienie od dnia 21 października 2014 r. do dnia zapłaty, oddalił apelację powoda w pozostałej części, oddalił w całości apelację pozwanej, nie obciążył powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym oraz przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji wniesionej przez powoda. Podkreślił, że w niewielkim stopniu uzasadniona okazała się jedynie apelacja powoda. Wynikająca stąd zmiana zaskarżonego wyroku jest skutkiem przyjęcia do potrącenia niższej kwoty niż przyjął Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 11 ust. 2¹ u.s.m. ze względu na brak racji przemawiającej za utożsamieniem pojęć wartości rynkowej lokalu oraz ceny lokalu uzyskanej w wyniku przetargu. Wskazał, że przepis ten zakłada możliwość wystąpienia różnicy między wartością rynkową lokalu oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego a ceną uzyskaną w wyniku przetargu, np. wtedy, gdy na skutek braku nabywców i z racji konieczności organizowania kolejnych przetargów lokal zostaje sprzedany za cenę niższą od wartości oszacowanej. Potwierdził stanowisko Sądu Okręgowego, który przyjął do rozliczenia kwotę 39 700 zł ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, zaś powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie domagał się weryfikacji w drodze opinii biegłego sądowego wartości lokalu podanej przez rzeczoznawcę. Podkreślił też, że dowód z dokumentu w postaci operatu szacunkowego, zamieszczonego w aktach sprawy Prokuratury Rejonowej w Ł., został formalnie dopuszczony w trybie art. 381 k.p.c. na okoliczność ustalonej tam wartości rzeczzonego lokalu. Stwierdził, że materiał dowodowy, stanowiący podstawę do ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, jest kompletny.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 455 i 481 § 1 k.c. w związku z art. 11 ust 2² i 2⁴ u.s.m., gdyż Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że warunkiem wypłaty świadczenia wskazanego w art. 11 ust. 2¹ u.s.m. jest opróżnienie lokalu. Oznacza to, że od tej chwili rzeczzone roszczenie w ogóle powstało i może być realizowane. Ustawodawca nie określił jednak w jakim czasie spółdzielnia mieszkaniowa powinna je spełnić, zatem, zgodnie z art. 455 k.c., świadczenie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 11 ust. 2¹ u.s.m. oraz art. 455 i 481 § 2 k.c., a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 245 i 129 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 6 k.c. i art. 232 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 11 ust. 2¹ u.s.m., w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Z przepisu tego wynika 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. 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 (zob. też art. 152 i 153 u.g.n.). W praktyce tak ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 154 ust. 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.

Zarzut naruszenia art. 455 i 481 § 2 k.c. wiąże się z przyjęciem, że termin spełnienia świadczenia pozwanej nie wynikał z właściwości jej zobowiązania i że w konsekwencji pozostawała ona w zwłoce z zapłatą dopiero od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Zgodnie z art. 11 ust. 2⁴ 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 r., III CSK 295/09 Monitor Spółdzielczy 2010, nr 5, s. 30; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2015 r., IV CSK 353/14, niepubl.). Powstaje natomiast pytanie, kiedy wspomniane roszczenie staje się wymagalne. Według art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu

dłużnika do wykonania. Świadczenie jest terminowe w szczególności wtedy, gdy wynika to z ustawy, z umowy stron, z orzeczenia właściwego organu (z reguły sądu), z woli dłużnika lub z właściwości zobowiązania. W piśmiennictwie podkreśla się, że ta ostatnia sytuacja występuje wtedy, gdy spełnienie świadczenia po terminie byłoby bezprzedmiotowe (np. wynajęcie zespołu muzycznego na wesele, dostarczenie drzewek bożonarodzeniowych) lub wezwanie do spełnienia świadczenia byłoby zbędne z uwagi na szczególne okoliczności powstania zobowiązania (np. roszczenie o zwrot przedmiotu kradzieży jest wymagalne od samego początku istnienia zobowiązania). Nie ma podstaw do przyjęcia, że świadczenie spółdzielni określone w art. 11 ust. 2¹ u.s.m. jest terminowe. Jest to zatem świadczenie bezterminowe, które podlega ogólnej zasadzie wskazanej w art. 455 k.c.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania są związane z uzupełnieniem przez Sąd Apelacyjny postępowania dowodowego w niniejszej sprawie na podstawie art. 381 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci operatu szacunkowego, zamieszczonego w aktach sprawy Prokuratury Rejonowej w Ł., na okoliczność ustalonej tam wartości rzeczzonego lokalu. Zgodzić się trzeba z powodem, że wspomniany dokument został nieprawidłowo poświadczony za zgodność z oryginałem. Pierwsza strona operatu szacunkowego złożona przez pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew została bowiem poświadczona przez prezesa Spółdzielni, zaś cały operat szacunkowy, znajdujący się w aktach Prokuratury Rejonowej w Ł., został poświadczony przez główną księgową. Zarzut naruszenia art. 245 i 129 § 1 i 2 k.p.c. jest jednak bezprzedmiotowy, skoro Sąd Apelacyjny dopuścił wspomniany dowód z urzędu. W tej sytuacji rozważenia wymaga zarzut naruszenia art. 6 k.c. i art. 232 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powód mianowicie twierdzi, że dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym tego dowodu z urzędu narusza zasadę kontradyktoryjności. Z takim zarzutem nie można się zgodzić. Uprawnienie sądu wynikające z art. 232 zdanie drugie k.p.c. dotyczy wyłącznie dowodu, nie zaś twierdzenia faktycznego. Sąd może wprawdzie dopuścić dowód bez wniosku strony, jest jednak władny działać w tym zakresie tylko w granicach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia zakreślonej twierdzeniami stron, przytoczonymi zgodnie z ustawą, w tym zgodnie z regułami koncentracji materiału

procesowego. Inaczej mówiąc, dopuszczając dowód z urzędu, sąd nie jest uprawniony do wprowadzenia do postępowania nowych faktów, tak w aspekcie żądania pozwu, jak i obrony pozwanego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 462/17, OSNC-ZD 2018, nr C, poz. 48). W postępowaniu apelacyjnym ma również zastosowanie art. 232 zdanie drugie k.p.c., z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w art. 381 k.p.c. oraz dążenia do wydania właściwego orzeczenia, opartego na rzeczywistym stanie faktycznym. Potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego w postępowaniu apelacyjnym może być pominięta wyjątkowo, a dążenie do koncentracji materiału dowodowego nie może prowadzić do naruszenia zasady sprawiedliwego procesu, który musi być oparty na wszechstronnym zbadaniu okoliczności sprawy, czego warunkiem jest dokonanie ustaleń faktycznych zgodnych z rzeczywistym stanem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2017 r., II CSK 655/16, niepubl.). Nie narusza to ani zasady kontradyktoryjności (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12, niepubl.; z dnia 11 grudnia 2015 r., III CSK 23/15, niepubl.; z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 228/16, niepubl.; z dnia 17 stycznia 2017 r., IV CSK 54/16, niepubl.), ani zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego. Prowadzenie postępowania dowodowego w drugiej instancji, nawet w znacznym zakresie, i dokonanie na jego podstawie samodzielnych ustaleń, nie prowadzi bowiem do naruszenia konstytucyjnego prawa do zaskarżenia orzeczeń wydanych w pierwszej instancji (art. 78 Konstytucji), jak również dwuinstancyjnego modelu postępowania sądowego, statutowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CZ 90/17, niepubl.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.