

**Sygn. akt VI ACa 586/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 stycznia 2020 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak

SO del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. T.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt XXV C 195/15

I. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w komparycji zaskarżonego wyroku poprzez wpisanie jako protokolanta Z. C.;

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

1. powództwo oddala,
2. przyznaje r.pr. A. S. ze Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w W.kwotę 3600 zł powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu,
3. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanej.

VI ACa 586/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 września 2014r. powód S. T. wniósł o ustalenie rzeczoznawcy sądowego do wyceny mieszkania, które opuścił. Wskazał, że dnia 3 grudnia 2004r. zwaloryzowany wkład mieszkaniowy mieszkania na ul. (...) wynosił 157.153 zł, dnia 21 listopada 2011r. wkład określono na 164.700 zł, a dnia 9 stycznia 2013r. na 118.040,49 zł. Mieszkanie zaś zostało wystawione na sprzedaż za sumę 355.300,00 zł (pozew- k. 4).

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2015r. powód sprecyzował powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 118.040,49 zł wyliczonej na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu tj. lokalu mieszkalnego przy ul (...) w W. tytułem zwrotu wniesionego przez powoda wkładu mieszkaniowego wraz z odsetkami od 3 dnia po otrzymaniu wezwania do zapłaty z zachowaniem prawa do modyfikacji wysokości roszczenia, gdyby na skutek wyceny wkładu wraz z waloryzacją dokonaną przez biegłego sądowego kwota, stanowiąca wartość wkładu mieszkaniowego, okazałaby się inna.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w piśmie, który powód otrzymał od pozwanego, datowanym na 9 stycznia 2013r. wkład mieszkaniowy powoda na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu został obliczony w skali 71,67% wartości rynkowej lokalu tj. od kwoty 164.700 zł i stanowił kwotę 118.040,49 zł (pismo- k. 32-34).

W piśmie procesowym z dnia 20 lipca 2015r. powód podał, że wniosł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 118.040,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 stycznia 2014r. do dnia zapłaty(pismo- k. 81).

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Pozwana podniosła także, że w dniu 9 stycznia 2013r. przedstawiła powodowi pisemne rozliczenie, dotyczące roszczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz zobowiązań powoda wobec pozwanej. W powyższym dokumencie pozwana dokonała zaliczenia kwoty wkładu mieszkaniowego na poczet niespłaconych przez powoda należności, stosując art. 451 § 1 i 2 oraz art. 498 k.c. Wskutek dokonanej potrącenia wierzytelności wzajemne powoda i pozwanego uległy umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2018r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 118 040,49 zł z odsetkami ustawowymi płatnymi od dnia 26 stycznia 2014 do dnia zapłaty (pkt 1) oraz orzekł o kosztach procesu w sposób wskazany w pkt 2-4 sentencji.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń.

Powód S. T. posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. .

Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 21 listopada 2001r. S. T. został pozbawiony praw członkowskich w SM (...) przez wykluczenie ze Spółdzielni. Uchwała wchodziła w życie z chwilą doręczenia jej osobie zainteresowanej.

Powyższa uchwała została doręczona powodowi w dniu 3 grudnia 2001r. i z tym dniem lokatorskie prawo powoda do ww. lokalu wygasło .

Zgodnie z § 48 pkt 1 i 2 Statutu pozwanej spółdzielni obowiązującym na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu powoda, w razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić uprawnionemu równowartość prawa, po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami. Równowartość prawa do lokalu ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem: zniżki lub zwwyżki kosztów budowy, odzwierciedlanej przez ogłaszany przez wojewodę przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w półroczu kalendarzowym poprzedzającym półrocze, w którym wygasło prawo do lokalu; przypadający na dany lokal wartości zużycia domu; zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie, zwłaszcza wyposażenia kuchni, łazienki, ubikacji oraz podłóg; innych okoliczności mających wpływ na podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej

lokalu, których wykaz określa rada. W myśl zaś § 51 szczegółowe zasady i tryb rozliczeń między Spółdzielnią, a osobami zwalniającymi lokale określał regulamin, uchwalony przez Radę (statut spółdzielni- k. 169).

Zgodnie z § 3 pkt 2 Regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) obowiązującego w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu powoda, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, należność z tytułu wkładu mieszkaniowego powinna stanowić taką samą procentową część wartości lokalu, zaktualizowanej w sposób przewidziany w § 48 pkt 2 statutu jaką część wartości lokalu stanowił w dacie przydziału z uwzględnieniem definicji wkładu mieszkaniowego określonego w § 17 pkt 1 statutu. Zgodnie z powyższym wkład mieszkaniowy na budynek przy ul. (...) wynosił 71,67% równowartości własnościowego prawa do lokalu.

§ 3 pkt 3 Regulaminu stanowił, że z kwoty wkładu mieszkaniowego ustalonej dla potrzeb rozliczenia, Spółdzielnia potrąca nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego bądź kwotę niespłaconego kredytu wraz z należnymi odsetkami. Potrąceniu podlegają również należności z tytułu: zaległych opłat związanych z użytkowaniem mieszkania naliczonych do dnia jego zwrotu do dyspozycji Spółdzielni powiększone o dodatkowy jednomiesięczny czynsz, przysługujący na wykonanie remontu lokalu i kosztorysu remontowego.

W myśl § 3 pkt 4 Regulaminu wypłata powinna nastąpić w ciągu 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu. § 9 pkt 9 stanowił zaś, że wymagalność opłaty należności z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie powstaje przed upływem miesiąca od opróżnienia lokalu przez byłego członka lub osoby, które wywodzą swoje prawa od niego (Regulamin- k. 125-126).

Sąd Rejonowy (...)W.Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 8 października 2002 r. nakazał powodowi opróżnienie i opuszczenie garażu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do niego oraz zasądził na rzecz pozwanej kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W dniu 10 października 2012 r. została zawarta pomiędzy Zakładem (...) w Dzielnicy W. (...) W. z siedzibą w W. a S. T. umowa najmu lokalu socjalnego, zgodnie z którą powód stał się najemcą lokalu socjalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). W tym samym dniu powód zdał lokal.

W dniu 19 listopada 2012r. rzeczoznawca majątkowy R. M. na zlecenie pozwanej spółdzielni określił wartość rynkową lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) według stanu na dzień 21 listopada 2001 r. w wysokości 164.700 zł.

Zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 9 stycznia 2013 r. poinformował powoda, że zgodnie z operatem szacunkowym, wartość rynkową lokalu mieszkalnego, według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na dzień 21 listopada 2001r. określono na kwotę 164.700 zł. Wysokość wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia została ustalona na 118.040,49 zł, co stanowi 71,67% od wartości rynkowej (wkład mieszkaniowy). Powoda poinformowano również w zakresie zaległości i kosztów egzekucyjnych sądowych, które wynoszą, według spółdzielni, na lokalu mieszkalnym 88.563,06 zł, na garażu 35.342,37 zł, według stanu na dzień 27 listopada 2012r.

Pismem z dnia 27 lutego 2014r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 36.411,45 zł z tytułu: opłat za lokal- 11.906,40 zł, wieczystego użytkowania- 7.880,35 zł, kosztów advokackich- 3.660,00 zł, odsetek- 1.232,30 zł oraz spraw zasądzonych- 11.732,40 zł. Kwota ta dotyczyła garażu przy ul. (...) na dzień 31 stycznia 2014r.

Kolejnym pismem z dnia 28 kwietnia 2014r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 28.663,39 zł z tytułu: opłat za lokal- 12.436,64 zł, kosztów advokackich- 3.660,00 zł, odsetek- 1.232,30 zł oraz spraw zasądzonych- 11.334,45 zł. Kwota ta dotyczyła garażu przy ul. (...) na dzień 31 marca 2014r.

W dniu 16 stycznia 2015r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 3 dni na jego rzecz kwoty 118.040,49 zł .

Wartość rynkowa lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa powoda do lokalu, tj. 3 grudnia 2001r. wynosiła 168.000,00 zł / określona przez Sąd na podstawie nie kwestionowanej przez strony opinii biegłej/.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd I instancji konstatując, iż lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., przysługujące powodowi, wygasło w dniu 3 grudnia 2001r., doszedł do wniosku, iż przysługuje mu zwrot wniesionego wkładu w wysokości 120 105,60zł. Sąd posiłkował się treścią art.11 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych w wersji obowiązującej na dzień 3 grudnia 2001r. oraz §51 Statutu w zw. z §3pkt 2 Regulaminu Spółdzielni. Ten ostatni przepis w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu stanowił, iż wkład mieszkaniowy wynosi 71,67% równowartości własnościowego prawa do lokalu. W konsekwencji Sąd wyliczył tę wartość na kwotę 120 405,60zł (168 000zł x 71,67%).

Następnie rozważając podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia, oparty na treści protokołu z dnia 9 stycznia 2013r., Sąd doszedł do wniosku, iż poza tym dokumentem prywatnym pozwana nie przedstawiła żadnych innych dowodów, z których wynikałaby kwota potrącanej wierzytelności. Ponadto wskazując iż skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej, nie wskazała nawet, ile ta niższa wierzytelność wynosi i komu przysługuje. Sąd podniósł też rozbieżności pomiędzy kwotami wskazywanymi w powyższej tabeli oraz wezwaniami do zapłaty, kierowanymi do powoda w dniu 27 lutego 2014r. i 28 kwietnia 2014r., które też się różniły. Zdaniem Sądu w konsekwencji wykazana została jedynie należność pozwanej w wysokości 300zł, wynikająca z wyroku Sądu Rejonowego (...). W.z dnia 8 października 2002r.( k-264), zasądzona od S. T. na rzecz spółdzielni tytułem zwrotu kosztów procesu. Kwota ta została odjęta przez Sąd od należnej powodowi tytułem wkładu, sumy 120 405,60zł, co dało kwotę 120 105, 60zł. Jednakże Sąd ostatecznie zasądził na rzecz powoda kwotę 118 040,49zł, wobec sformułowania przez niego żądania w tej wysokości oraz treści art. 321k.p.c., z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd uznał tym samym za niezasadny zarzut przedawnienia roszczenia, powołując się na treść art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych w wersji obowiązującej na dzień 3 grudnia 2001r., zgodnie z którym roszczenie o wypłatę wkładu stawało się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu/ choć powstawało z chwilą wygaśnięcia praw do lokalu/. Skoro więc powód opuścił lokal w dniu 10 października 2012r., a pozew wniósł w dniu 10 września 2014r., to trzyletni termin przedawnienia nie upłynął.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając Sądowi I instancji naruszenie:

I. przepisów prawa procesowego mających wpływ na wydane orzeczenie, tj.:

a. art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznanych przez powoda faktów:

1. istnienia zadłużenia powoda wobec pozwanej, podczas gdy pozwana m.in. protokołem z dnia 9 stycznia 2013 r. poinformowała powoda o zaległościach i kosztach egzekucyjnych sądowych, które wynoszą na lokalu mieszkalnym 88.563,06 zł na garażu 35.342,37 zł co daje kwotę 123.905,43 zł według stanu na dzień 27 listopada 2012 r., a powód nigdy nie zaprzeczył istnieniu długu ani nie zakwestionował jego wysokości, tak poza sprawą jak i w trakcie jego trwania;
2. otrzymywania przez powoda dokumentacji, z której wynikało, że zawiadamiany był o ewentualnym zadłużeniu, mimo iż powód nie kwestionował tego faktu;
3. faktu potrącenia zadłużenia powoda z przysługującym mu wkładem mieszkaniowym;

co doprowadziło do błędnego uznania, że pozwana nie wykazała istnienia i wysokości zadłużenia,

b. art. 231 k.p.c. poprzez błędne domniemanie, że różnice pomiędzy kwotami przedstawionymi w tabeli protokołu z dnia 9 stycznia 2013 r., a kwotami przedstawionymi w wezwaniach do zapłaty stanowią dowód na nieistnienie zadłużenia powoda, podczas gdy wskazują ona na stan zadłużenia w innym okresie czasowym, a więc nie oznacza to, że wzajemnie się wykluczają, co doprowadziło do błędnego uznania, że pozwana nie wykazała wysokości zadłużenia;

c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny materiału dowodowego, nielogiczną, niekompletną, wyrywką i naruszającą zasadę równego traktowania stron procesu, a także błędną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego polegającą na:

1. uznaniu, że pozwana nie udowodniła istnienia i wysokości zadłużenia powoda oraz faktu skutecznego potrącenia;
2. uznaniu, że protokół z dnia 9 stycznia 2013 r. informujący powoda o zaległościach i kosztach egzekucyjnych sądowych jako dokument prywatny nie stanowi wystarczającego dowodu istnienia zadłużenia powoda,
3. bezpodstawne przyjęcie, że powód kwestionuje istnienie i wysokość zadłużenia oraz potrącenie, mimo iż w żadnym z dokumentów i przedłożonych pism nie wynika takie stanowisko powoda, ponadto powód sam wystąpił do Pozwanej z wnioskiem o potrącenie zadłużenia ze zwrotem wkładu mieszkaniowego,

co doprowadziło do błędnego uznania, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, mimo podniesienia przez pozwaną zarzutu potrącenia;

d. błędne ustalenia faktyczne polegające na stwierdzeniu, że pozwana nie wykazała ile niższa wierzytelność wynosi i komu przysługuje, mimo iż z protokołu z dnia 9 stycznia 2013 r. wyraźnie wynika, że to pozwana posiadała wyższą wierzytelność.

II. naruszenie prawa materialnego mającego wpływ na wydanie orzeczenia, tj.:

a. art. 6 k.c. poprzez błędne uznanie, że pozwana zobowiązana jest do złożenia dodatkowych dowodów wykazujących istnienie i wysokość zadłużenia pozwalających na uznanie zarzutu potrącenia, mimo iż ze złożonych dokumentów wyraźnie wynika, że zadłużenie istnieje;

b. art. 498 § 1 i 2 k.c. przez uznanie, że nie może mieć on zastosowania z uwagi na to, iż w ocenie Sądu pozwanej nie przysługuje wierzytelność względem powoda nadająca się do potrącenia, podczas gdy pozwana udowodniła istnienie wierzytelności oraz jej wysokość;

co doprowadziło do błędnego uznania, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, mimo podniesienia przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Na podstawie powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

**Apelacja okazała się w pełni zasadna, a podniesione w niej zarzuty- trafne.**

Sąd Apelacyjny podziela dokonane ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jednakże z poniższym doprecyzowaniem i uzupełnieniem, albowiem błędna okazała się konstatacja tego Sądu, jakoby pozwana nie udowodniła podstaw faktycznych podniesionego zarzutu potrącenia. Trafnie zarzuca apelantka naruszenie art. 230 k.p.c. oraz przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów, określonej w art. 233 § 1k.p.c., poprzez nieuwzględnienie protokołu z dnia 9 stycznia 2013 r., jako dokumentu prywatnego, którego treść nie była kwestionowana przez powoda. Uzasadniony jest też pogląd, iż w kontekście całokształtu jego zachowania /przed sądowego, jak i w toku procesu /, wskazaną tam wysokość wierzytelności powoda w stosunku do pozwanej należało uznać za przyznaną. W konsekwencji bezpodstawnie przyjął Sąd I instancji, iż powód kwestionuje wysokość zadłużenia oraz potrącenie, skoro z żadnego z pism powoda oraz wypowiedzi ustnych jego pełnomocnika, ani jego samego taki pogląd nie wynika. Powód kwestionował jedynie ostatecznie obliczoną przez stronę pozwaną wysokość wkładu, podlegającą zwrotowi. Stanowisko to zostało poparte wnioskami dowodowymi strony powodowej, złożonymi na rozprawie w dniu 7 września 2016r. / k-130/ o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia statutu spółdzielni, który miał wskazywać sposób wyliczenia tegoż wkładu oraz pełnego operatu szacunkowego, a następnie dowodu z opinii biegłego

sądowego na okoliczność wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia lokatorskiego prawa do tego lokalu, która stanowiła podstawę danych koniecznych do podstawienia do powyższego algorytmu. W związku ze stanowiskiem Sądu który „wyszedł” poza twierdzenia pozwu i kolejnych powołanych pism, precyzujących powództwo, Sąd Apelacyjny uwzględnił wnioski dowodowe pozwanej zawarte w apelacji. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 stycznia 2020 r. został dopuszczony dowód ze złożonych dokumentów /kopie rozliczenia wierzytelności, korespondencji między stronami, orzeczeń sądowych i komorniczych wydanych w stosunku do powoda k-311-336/ na okoliczność istnienia zadłużenia powoda, w szczególności na dzień 9 stycznia 2013r., we wskazanej w protokole z tego dnia kwocie oraz niekwestionowania przez S. T. wysokości wierzytelności spółdzielni i uznania przez niego potrącenia we wskazanej kwocie. Stanowisko powyższe skutkowało prośbą powoda z dnia 31 marca 2013r., skierowaną do spółdzielni o „uchylenie zajęć komornika, ponieważ wkład budowlany pokrywa całość zadłużenia”/ k – 312/. Uznanie potrącenia przez powoda znalazło również odbicie we wcześniejszym jego piśmie z dnia 31 stycznia 2013r. do Związku (...), w którym nie kwestionuje zadłużenia, a jedynie obliczoną przez spółdzielnię wysokość wkładu /która jego zdaniem, powtórzonym w pozwie, winna być wyższa w kontekście wartości lokalu/ , a nawet zapytuje się, czy w przypadku spłaty zadłużenia, zostaną „umorzone” odsetki /pismo i odpowiedź dołączone do pozwu- k 8,9/.

W konsekwencji mocą oświadczenia woli spółdzielni, złożonego S. T. w dniu 9 stycznia 2013 r. poprzez doręczenie mu protokołu z posiedzenia Zarządu z tego dnia /adnotacja na dokumencie - k 120/, dokonano potrącenia wyspecyfikowanych tam wierzytelności spółdzielni: 88 563,06 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny i 35 342,37 zł z tytułu czynszu najmu garażu, sumujących się do kwoty 123 905,43 zł, znajdującej odbicie w wyliczeniu /k -120 odwrót oraz dalszych k-311/ z wierzytelnością spółdzielni z tytułu zwrotu wkładu w wysokości 118 040,49 zł, obliczonej przy uwzględnieniu wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. Z treści tego dokumentu wynikało zatem jakie wierzytelności, czyje i w jakiej wysokości ulegają potrąceniu. Gdyby nawet przyjąć, iż wierzytelność z tytułu wkładu , jak ustalono w toku procesu, była w rzeczywistości wyższa niż dochodzona i wynosiła 120 405,60zł, to również się umarzała z uwagi wskazaną wysokość wierzytelności spółdzielni. Sam sposób liczenia wkładu, stosownie do przytoczonych przez Sąd przepisów ustawy oraz statutu i Regulaminu, nie budził wątpliwości stron ani Sądu /por. wyrok SN z dnia 19 maja 2016r., IV CSK 586/15/. Należy przy tym podkreślić, iż z uwagi na treść art. 60 k.c., który znajdzie w tym zakresie zastosowanie, nie jest konieczne wyraźne stwierdzenie , że dłużnik potrąca swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, lecz wystarczy ujawnienie przez niego woli umorzenia obu wierzytelności przez ich wzajemne przeciwstawienie/ por. T. Wiśniewski, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga III, Zobowiązania, tom. 1, wydanie 10, (...) sp. z o.o., teza 5 do art. 499k.c./. Miało to miejsce w przedmiotowej sytuacji, a również zostało potwierdzone dalszym zachowaniem stron, w szczególności powoda, który również z uwagi na przysługującą mu wierzytelność do pozwanej nie zapłacił jakiegokolwiek części swojego długu względem spółdzielni / okoliczność niesporna/. Natomiast późniejsze/ po ponad roku/ wzywianie przez stronę pozwaną powoda do zapłaty kolejnych należności związanych z lokalem garażowym: z dnia 27.02.2014 r. /k - 266/, z dnia 28.04.2014r. /k - 265/ w kontekście, iż garaż generował dalsze należności wobec jego użytkownika i zdania przez powoda dopiero w dniu 8 grudnia 2015r. /protokół zdawczo odbiorczy k- 331/ niczego, wbrew błędnemu rozumowaniu Sądu, w powyższej ocenie nie zmienia. Należało doprecyzować i podkreślić bowiem, iż w dniu 10 października 2012 r., która to datę wskazał Sąd I instancji jako zdania lokalu, powód opuścił jedynie lokal mieszkalny, nie zaś garażowy /mimo wydania 10 lat wcześniej wyroku eksmisyjnego- k 264/. W związku z tym doszło do skutecznego potrącenia obu wymagalnych wierzytelności przysługujących stronom względem siebie w rozumieniu art. 498 § 1k.c., ze skutkiem określonym w §2 tego przepisu. Podniesiony zatem w odpowiedzi na pozew zarzut procesowy potrącenia winien zostać uwzględniony. Trafny okazał się zatem zarzut apelacji naruszenia prawa materialnego w postaci art. 488§1 i2 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Powyższe implikowało zmianę zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w sposób wskazany w sentencji. Z uwagi na trudną sytuację materialną i zdrowotną powoda /postanowienie o zwolnieniu od kosztów sądowych w całości,-k 67, oświadczenie k-51, zaświadczenia: k 268, 269/ Sąd Apelacyjny nie obciążał go, na podstawie art. 102 k.p.c. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanej.