

Sygn. akt I ACa 250/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Mirosława Gołuńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. P. i W. P.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 14 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 155/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach od pierwszego do piątego (1-5) w ten sposób, że:

- 1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 192.080,67 złotych (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące, osiemdziesiąt złotych sześćdziesiąt siedem groszy),**
- 2. uchyla rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych zawarte w punkcie pierwszym (1) zaskarżonego wyroku i w tym zakresie postępowanie umarza,**
- 3. oddala powództwo w pozostałej części,**
- 4. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1670 złotych (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt) kosztów zastępstwa procesowego,**
- 5. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Koszalinie:**
 - a) z tytułu wydatków poniesionych w sprawie-

- od powodów, z zasądzonego roszczenia, kwotę 763,38 złotych (siedemset sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści osiem groszy),

- od pozwanej kwotę 2556 złotych (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć),

b) od pozwanej tytułem opłaty od pozwu od którego uiszczenia powodowie byli zwolnieni kwotę 9105 złotych (dziewięć tysięcy sto pięć),

II. oddala apelację powodów w pozostałej części,

III. oddala apelację pozwanej w pozostałej części,

IV. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego pozwanej,

V. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie tytułem opłaty od apelacji od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni kwotę 4808 złotych (cztery tysiące osiemset osiem),

VI. odstępuje od obciążenia powodów opłatą od apelacji, od której uiszczenia byli zwolnieni.

Mirosława Gołuńska Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 250/13

UZASADNIENIE

Powodowie K. i W. małżonkowie P. domagali się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwoty 250.000 złotych z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego oraz zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa jako bezzasadnego . Z żądanej kwoty pieniężnej dokonała potrącenia swojej wierzytelności wzajemnej przysługującej jej względem powodów na którą składały się : nieuiszczone należności czynszowe, koszty zużycia wody, odsetki od należnego a nie zapłaconego czynszu, koszty ochrony obiektu podczas eksmisji, koszty rezerwacji hotelu w którym mieli zamieszkać powodowie w następstwie eksmisji, koszty wywozu nieczystości pozostawionych przez powodów, poniesiony przez spółdzielnię wydatek na wycenę mieszkania, niezapłacone koszty procesu z wcześniejszych procesów sądowych, koszty egzekucyjne, jaki i wartość zużycia lokalu. Pozwana uchyliła się od określenia ostatecznej sumy jaka jest należna powodom po potrąceniu .

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 86.069 złotych z ustawowymi odsetkami od 10 maja 2011 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; w punkcie ,zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej tytułem kosztów procesu 4.593 złotych; a nadto nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Koszalinie z tytułu zwrotu wydatków : od pozwanej 1128,59 złotych, a od powodów z zasądzonego roszczenia 2.190,79 złotych; nadto nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłaty sądowej od pozwu 3.803 złotych i odstąpił od pobierania od powodów opłaty od pozwu w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

uchwałą nr(...) z 7 września 2006 r. podjętą przez Radę Nadzorczą (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. powódka K. P. została wykluczona ze spółdzielni w następstwie zalegania z opłatami eksploatacyjnymi. Po wykluczenia powódki ,przy braku nabycia prawa do mieszkania przez jej małżonka, Spółdzielnia podjęła czynności w kierunku opróżnienia mieszkania. Wniosła pozew o eksmisję uzyskując w dniu 15 października 2007 r. wyrok uwzględniający to żądanie , a kontrola instancyjna orzeczenia potwierdziła jego słusność. W następstwie podjęcia w połowie 2008 r. (26 czerwca 2008 r. uzyskano tytuł wykonawczy) przez pozwaną czynności zmierzających do wykonania tego

wyroku, najpierw postępowanie okazało się nieskuteczne z uwagi na okres ochronny przed eksmisją bez zapewnienia pomieszczenia, do którego mogło nastąpić przekwaterowanie (sąd wstrzymał egzekucję do 31 marca 2009 r. uznając wskazane przez wierzycielkę pomieszczenia hotelowe za nieodpowiednie). Po wskazaniu przez pozwaną takiego pomieszczenia, podobnych miejsc w hotelu dla powodów i ich dzieci, które to pomieszczenia sąd nadzorujący postępowanie egzekucyjne tym razem uznał za spełniające warunki do przekwaterowania, czynności egzekucyjne kontynuowano i na dzień 23 września 2009 r. został przez komornika wyznaczony termin przymusowego opróżnienia lokalu do czego ostatecznie nie doszło. Powód oblał się substancją łatwopalną, grożąc podpaleniem. Ostatecznie w dniu 28 września 2009 roku, powodowie opuścili lokal i zamieszkali w lokalu wskazanym przez gminę Miasto K.. Koszt wynajęcia pomieszczeń hotelowych - 1.440 złotych i koszty wcześniejszych czynności egzekucyjnych w wysokości 6.276,19 złotych poniosła Spółdzielnia .

Po utracie przez powodów, w następstwie utraty członkostwa w spółdzielni, prawa do zajmowanego dotychczas mieszkania, została zawarta między nimi a spółdzielnią umowa najmu tego lokalu na okres od stycznia do końca czerwca 2007 r. Po tym czasie powodowie nie opuścili mieszkania i zajmowali je bez tytułu prawnego. Powodowie uchylali się od ponoszenia czynszu wynikającego z tego najmu, a następnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z mieszkania. Doprowadziło to do obrania przez pozwaną drogi sądowej dla dochodzenia tych należności. Powództwo zostało uwzględnione; Sąd Rejonowy w Koszalinie wydał w dniu 5 czerwca 2009 r. nakaz zapłaty, w którym nakazał powodom (pozwany w tamtej sprawie) zapłacenie spółdzielni 14.691,91 zł na którą składało się 13.766,15 zł świadczenia głównego i 925,76 zł z tytułu należnych odsetek za opóźnienie w zapłacie. Powodowie nadal nie płacili należnego wynagrodzenia za miesiące od maja do września i za połowę października 2009 roku, doprowadzając do zaległości w sumie 5.158,75 zł oraz do powstania roszczenia odsetkowego. Łączna należność odsetkowa w odniesieniu do obydwu sum wyniosła 1.760,38 zł (w tym ww. 925,76 zł). Wcześniej, bowiem w roku 2008, w następstwie sporu zawisłego między stronami o zapłatę należności z tytułu bezumownego korzystania przez powodów (pozwanych w tamtej sprawie) z mieszkania, została poddana kontroli sądowej wysokość należności pozwanej z tego tytułu. Sądy obu instancji nie dopatrzyły się wadliwości tego wyliczenia.

Ustalił Sąd Okręgowy, że po opuszczeniu przez powodów mieszkania, pozwana nie ogłosiła przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Lokal został natomiast oddany w najem A. i T. małżonkom M.. Nastąpiło to w wykonaniu porozumienia zawartego wcześniej, bowiem 21 stycznia 2005 r., między Gminą Miasto K. i Pozwaną Spółdzielnią, którego istota sprowadzała się do zapewniania przez Miasto lokali socjalnych osobom, wobec których orzeczono eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, w zamian za wynajęcie przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych ze swoich zasobów, osobom skierowanym przez Miasto. Nowi najemcy przejęli lokal w takim stanie technicznym, jakim opuścili go powodowie.

Ustalił Sąd, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów do czasu opróżnienia go tj. pod koniec września 2009 r. wynosiła 236.000 złotych. Lokal ten o powierzchni 74,90 m² składał się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i toalety, był położony na IV tj. ostatnim piętrze w budynku typu blokowego.

Jak ustalił też Sąd, powodowie nie zwrócili pozwanej należności z tytułu zużycia wody, w wysokości 484 zł. Powodowie opuściwszy mieszkanie pozostawili nieczystości niekomunalne. Spowodowało to konieczność wywiezienia ich przez pozwaną. Koszt wywozu wyniósł 438,70 zł. Koszty procesu poniesione przez pozwaną w sprawie sądowej o sygn. I Nc 485/09, zasądzone od powodów (z niniejszej sprawy) na rzecz Spółdzielni, niezwrócone dotychczas, wynoszą łącznie z opłatą kancelaryjną poniesioną w postępowaniu klauzulowym 2.607 złotych.

Sąd przyjął, że niewniesiony wkład mieszkaniowy na posiadane wcześniej przez powodów, wg zasad lokatorskich mieszkanie, odpowiada połowie (50%) całości.

W oparciu o tak dokonane ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Sąd stwierdził, że powodowie sformułowali żądanie w ten sposób, że domagali się zapłaty przez pozwaną pełnej wartości rynkowej mieszkania, które opuścili, określając tę wartość sumą 250.000 złotych. Pominęli jakiegokolwiek uwarunkowania mogące mieć wpływ na przysługujące im od pozwanej świadczenia z tytułu zwrotu lokalu w tym to, że przysługujące im wcześniej prawo miało charakter lokatorski nie zaś własnościowy, że dla uzyskania mieszkania wnieśli niepełny wkład związany z przydziałem jak i to, że obciążały ich świadczenia wzajemne związane z zamieszkiwaniem takie jak: niezapłacony czynsz, koszty dochodzenia przez spółdzielnię tych należności, koszty prowadzonego postępowania egzekucyjnego dla wykonania wyroku nakazującego opuszczenie mieszkania i wszystko co z tym może się wiązać. Wyjaśnił Sąd, że wszystko to podlegało ocenie w aspekcie podniesionych przez pozwaną zarzutów, jaki i przepisów prawa określających zarówno zasadę jaki i wysokość przysługującego byłym członkom spółdzielni świadczenia w następstwie wygaśnięcia prawa do mieszkania.

Sąd podkreślił, że w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestię podstawy wyliczenia wartości wkładu podlegającego zwrotowi. Tu stanowisko stron było rozbieżne. Wedle Spółdzielni powinno to następować według daty utraty członkostwa przez K. P., natomiast powodowie uważali, że datą właściwą dla oceny jest tu data opuszczenia mieszkania. Oznaczenie właściwej daty miało duże znaczenie z uwagi na zmienność cen (wartości) lokali mieszkalnych. W przekonaniu Sądu Okręgowego wyznacznikiem cen powinien być moment opuszczenia przez powodów lokalu, w kontekście podjęcia przez pozwaną czynności zmierzających do wykonania tego obowiązku przez powodów jako osób, które utraciły członkostwo spółdzielni i w następstwie tego prawo do mieszkania. Uznał Sąd, że do odmiennych wniosków nie mogło prowadzić zasadne twierdzenie pozwanej odnoszące się do momentu wymagalności roszczenia o zwrot wkładu, do tego bowiem w istocie sprowadza się to roszczenie, mianowicie to, że rozliczenie wkładu nie mogło nastąpić przed fizycznym opuszczeniem przez powodów lokalu. Podał Sąd Okręgowy, że rzeczywiście opróżnienie lokalu stanowi warunek prawny (*conditio iuris*) wymagalności świadczenia spółdzielni, przyjmując że fakt ten nie determinuje jednocześnie chwili, w której należy dokonywać wyceny wkładu (wartości rynkowej lokalu). To podlega ocenie według przepisów określających zasady zwrotu wkładu. Stosownie do treści art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu po nowelizacji obowiązującej od 31 lipca 2007 r., w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3-miesiący od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Dalej w ust. 2¹ tego artykułu wskazano, że spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od sumy, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu ww. Stosunek prawny w następstwie którego powstaje obowiązek wypłaty wartości lokalu mieszkalnego zaistnieje wówczas, gdy dochodzi do opróżnienia lokalu; to jednocześnie wyznacza prawo właściwe dla oceny roszczenia, mianowicie gdy nastąpi to po 30 lipca 2007 r., zastosowanie znajdzie ww. przepis a więc już znowelizowany. Powyższe prowadzi wedle Sądu pierwszej instancji do wniosku, że w okolicznościach tej sprawy, kiedy to do opróżnienia lokalu doszło we wrześniu 2009 r., wycenę wkładu należało dokonać wg realiów rynkowych istniejących w tym czasie. Sąd zauważył, że wedle poglądu orzecznictwa, dla opróżnienia lokalu nie jest wystarczającą wyłącznie dobra wola osób, na których ciąży ta powinność ale to spółdzielnia powinna wykazać się inicjatywą w tym kierunku, a więc wszcząć postępowanie sądowe zmierzające do uzyskania wyroku eksmisyjnego, po czym podjąć czynności zmierzające do jego egzekucji. Jednocześnie Sąd uznał, że w sytuacjach wyjątkowych, kiedy to umyślne działania dłużników zmierzają do rażącego opóźnienia w opróżnieniu lokalu, dopuścić przyjęcie innej daty pełnej wymagalności roszczenia o zwrot wkładu, a więc i wyliczenia jego wartości wg wcześniejszej daty, jednak taka sytuacja wedle Sądu w rozpoznawanej sprawie nie wystąpiła. Spółdzielnia bezpośrednio po utracie przez powodów prawa do mieszkania nie podjęła czynności zmierzających do opróżnienia lokalu. Możliwość przeprowadzenia egzekucji pojawiła się w połowie 2008 r., natomiast skuteczne czynności egzekucyjne we wrześniu roku następnego. Wiadomym jest bowiem to, że z czynnościami egzekucyjnymi zazwyczaj wiąże się konieczność zapewnienia osobom egzekwowanym pomieszczeń zastępczych, do których może nastąpić przekwaterowanie; pozostawienie takich osób bez jakiegokolwiek ochrony prawnej nie dałoby się pogodzić z względami humanitarnymi.

Pozwana nie dokonała przetargowego zbycia opróżnionego lokalu dla pozyskania środków pieniężnych pozwalających na przekazanie ich części na zaspokojenie roszczenia przysługującego powodom. Skutkowało to potrzeba oznaczenia sumy, która byłaby zbliżona do tej uzyskanej z przetargu. Z powołanych przepisów wynikają ograniczenia przetargowe

m.in. takie, jak konieczność zbycia lokalu oznaczonym osobom, członkom oczekującym na mieszkanie. Wyjaśnił dalej Sąd, że to sprawia, iż cena wolnorynkowa lokalu, przedstawiona w opinii powołanego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w wysokości 236.000 zł, mogła stanowić podstawę oznaczenia wartości rynkowej lokalu, stosownie do art. 11 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nie zaś pierwotnie oznaczona, zgodnie ze wskazówkami Sądu, przez biegłego suma 163.000 zł, stanowiąca wartość rynkową lokalu na dzień wykluczenia ze spółdzielni powódki). Powodowie nie kwestionowali tej wartości, natomiast zarzuty pozwanej ukierunkowane na jej wygórowanie zostały odparte uzupełniającymi wypowiedziami biegłego T. K.. W ocenie Sądu opinia ta posiadała walor wiarygodności z uwagi na gruntowe jej uzasadnienie, zgodnie z zasadami logiki, wiedzy i doświadczenia biegłego; zarzuty nie były na tyle istotne, aby skłonić stronę do wystąpienia z żądaniem innej opinii.

Sąd Okręgowy zauważył, że ustawa określa, jakie sumy podlegają potrąceniu z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi osobom uprawnionym. Czyni to w art. 11 ust. 2² gdzie wskazano, że z wartości tej potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z mieszkania oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Wbrew zaprzeczeniom strony powodowej i powoływany obecnie, a więc daleko po fakcie wykluczenia ze spółdzielni, twierdzeniom o wymaganym świadczeniu dla uzupełniania wkładu do pełnej wysokości, nie ulegało w ocenie Sądu wątpliwości, że dla uzyskania prawa do mieszkania na zasadach lokatorskich nie dokonali oni wpłaty całego wkładu mieszkaniowego; aczkolwiek wniesienia całego wkładu nie było konieczne dla dokonania przydziału. Pozwana posługując się dokumentami powołanymi wyżej w ustaleniach wykazała, że wniesiono połowę wymaganego wkładu. Wymagało to by ustaloną przez biegłego wartość rynkową lokalu należało pomniejszyć o połowę czyli o nieuiszczony w 50% wkład mieszkaniowy.

Sąd Okręgowy tak określona wartość lokalu - 118.000 zł (50 % z 236.000 zł), odniósł do dalszych potrąceń dokonanych przez pozwaną. Przytoczonej wyżej unormowania dawały Spółdzielni prawo do potrącenia z należności powodów kwoty stanowiącej ich zaległość w opłatach za mieszkanie, z którego korzystali również po wygaśnięciu do niego prawa, było to 14.691,91 zł na którą składało się 13.766,15 zł świadczenia głównego i 925,76 zł z tytułu należnych odsetek za opóźnienie w zapłacie. Wymagalność tego świadczenia została potwierdzona w osobnym procesie z powództwa spółdzielni, w którym poddano ocenie tak co do zasady jak i wysokości zobowiązanie małż. P. . Przy zastosowaniu tych samych czynników Spółdzielnia wyliczyła przysługującą jej należność z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania przez rodzinę P. w dalszym okresie tj. od maja do września 2009 roku, tj. do czasu opróżnienia przez powodów mieszkania, z uwzględnieniem zasad płacenia czynszu obowiązującym w tej spółdzielni, na sumę 5.158,75 zł. Jednocześnie pozwana przedstawiając wyliczenia, którym powodowie nie zarzucili wadliwości wykazała wedle Sądu, że należności odsetkowa w odniesieniu do tych należności na dzień wniesienia pozwu wyniosły, łącznie od obydwu sum 1.760,38 zł. Uwzględniając potrącenia wyjaśnił Sąd, że pozwana była uprawniona do ich dokonania, w oparciu o przepisy art. 498 do 505 k.c. Wierzytelności przysługujące Spółdzielni w stosunku do małż. P. pozostawały w związku z ich zamieszkiwaniem w lokalu należącym do zasobów pozwanej spółdzielni, jak i z wykonaniem wyroku orzekającego o ich eksmisji. Dlatego uznał też Sąd zasadność potrącenia sumy 484 zł z tytułu zużycia wody, sumy 438,70 zł stanowiącej koszt uporządkowania lokalu opróżnionego przez powodów tj. zebrania i wywiezienia pozostawionych przez nich nieczystości. Jak podał Sąd powodowie nie kwestionowanie tych sum tak co do zasady jak i wysokości.

Odnosząc się do kosztów poniesionych przez pozwaną na wynajem hotelu, do którego miało nastąpić przekwaterowanie powodów w następstwie wykonania wyroku eksmisyjnego, to za należność podlegającą zwrotowi uznał Sąd wydatek w kwocie 1.440 zł na koszt drugiej rezerwacji, kiedy to Sąd Rejonowy w Szczecinku, nadzorujący czynności egzekucyjne stwierdził, że w ten sposób zostały spełnione warunki do przekwaterowania.

Według Sądu potrąceniu podlegała skutecznie również suma 2.607 zł zasądzona od powodów na rzecz pozwanej nakazem zapłaty jako koszty procesu, niezwrócone dotychczas przez zobowiązanych. Podobnie rzecz się miała w odniesieniu do kosztów postępowania egzekucyjnego zasadnie wszczętego przez pozwaną dla wykonania wyroku eksmisyjnego. Wysokość tych kosztów została ustalona postanowieniami komorników, którym zlecono czynności

egzekucyjne, na sumę 6.276,19 zł. To, że ostatecznie powodowie jako dłużnicy dobrowolnie opuścili mieszkanie, nie skutkuje zwolnieniem ich z obowiązku zwrotu tych kosztów, gdy zważy się na fakt, że nie zastosowali się oni do obowiązku wynikającego z tego wyroku po jego zapadnięciu i dopiero groźba przymusowego wykwaterowania, po uprzednim spektakularnym ich zachowaniu, doprowadziła do oczekiwanego skutku.

Sąd Okręgowy podsumowując, za zasadne uznał potrącenie kwoty 31.931,17 złotych, i o nią pomniejszył kwotę 118.000 złotych ustalając w ten sposób zasadną część powództwa na 86.068,83 zł, po niewielkim zaokrągleniu 86.069 złotych. Z uwagi na to, że powodowie nie określili w pozwie początku płatności przysługującego im świadczenia Sąd, kierując się względem na samodzielność popierania powództwa (bez wsparcia profesjonalnego pełnomocnika), ustalił początek wymagalności tego świadczenia ubocznego, datą wniesienia pozwu tj. 10 maja 2011 r.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie było natomiast podstaw do uwzględnienia potrąceń dokonanych przez pozwaną co do sumy 305 zł, wskazywanej jako koszty ochrony w czasie czynności egzekucyjnych podejmowanych przez właściwych komorników sądowych. Koszty takie można by uznać tylko wówczas, gdyby zostały ujęte w zestawieniu kosztów egzekucyjnych przedstawionym przez komorników, w innym przypadku należy je zakwalifikować jako wydatek poniesiony przez spółdzielnię na swój rachunek. Z kosztów rezerwacji hotelu nie sposób było uwzględnić tych, które sąd egzekucyjny poddał w wątpliwość w aspekcie spełnienia warunków do przekwaterowania, dotyczyło to sumy 960 zł. Również nie podlegał uwzględnieniu wydatek na koszty wyceny mieszkania przez powołanego przez pozwaną rzeczoznawcę w sumie 366 zł. skoro ostatecznie wycena ta okazała się nieprzydatna dla określenia roszczenia przysługującego powodom.

Również Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy potrąceniu sumy 10.666,97 zł, wskazywanej jako koszt zużycia lokalu przez powodów w okresie zamieszkiwania. Uzasadnione to było po pierwsze tym, że przeprowadzone w sprawie dowody ze świadków, osób które zamieszkały tam wkrótce po opuszczeniu lokalu przez powodów jak i zeznania powodów, także oględziny lokalu przez biegłego K. dla wydania opinii, skutkowały wnioskiem, że nie został przeprowadzony remont mieszkania przed wydaniem go następcom powodów; weszli oni w stan mieszkania pozostawiony przez powodów. Po drugie dla potrącenia tej należności podstawą powinno być wyraźne upoważnienie w przepisach regulujących kwestie rozliczeń wartości rynkowej lokalu w następstwie wygaśnięcia prawa do niego dotychczasowym posiadaczom. Wskazuje na to charakter roszczenia. Do odmiennych wniosków nie mogły doprowadzić zapisy statutowe czy regulaminowe z uwagi na to, że odnoszą się one do materii uregulowanej w sposób wyczerpujący w przepisach ustawowych; skutkuje to nie stosowaniem zapisów nie mających charakteru norm prawnych. Sąd stwierdził na koniec, że niewielką przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy miały zeznania przesłuchanego w sprawie w charakterze strony prezesa zarządu pozwanej, bowiem kierunek rozstrzygnięcia wyznaczały normy prawne określające stosunek prawny podlegający ocenie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu wyrażoną w art. 100 k.p.c. mając na uwadze to, że powództwo zostało uwzględnione w 34%. Osobnemu rozliczeniu podlegały wydatki poniesione zastępczo przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłego. Ogólną sumę wydatków 3.319,38 zł rozliczono wskaźnikiem wyniku sporu, nakazując pobranie od stron.

O pobraniu od pozwanej części opłaty sądowej od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa, pomniejszoną o 500 zł wpłacone przez powodów, orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Odstępując od pobierania od powodów opłaty sądowej od pozwu w części oddalonej kierowano się normą z art. 113 ust.4 powołanej ustawy, mając na uwadze trudną sytuację majątkową powodów, w szczególności względem na dobro ich dzieci.

Powyższy wyrok zaskarżyły apelacjami obie strony:

pozwana w części co do pkt. 1 i 4 tj. w zakresie w jakim nakazano pobrać od niej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1128,59 zł tytułem zwrotu wydatków oraz co do pkt. 5, z kolei **powodowie** zaskarżyli wyrok w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1, 2, 3 i 4.

Pozwana powyższemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj.

1) naruszenie przepisu art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej u. s. m.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wygaśnięcia przysługującego powodom spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. tj. we wrześniu 2006 roku poprzez jego niezastosowanie w niniejszym stanie faktycznym, skutkujące błędnym przyjęciem, że wartość rynkowa lokalu winna zostać określona wg wysokości na dzień opróżnienia lokalu, a nie w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu;

2) naruszenie przepisów art. 11 ust. 2, 21 22, 24 u. s. m. w brzmieniu po nowelizacji obowiązującej od 31 lipca 2007 roku poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, że skoro do opróżnienia lokalu przez powodów doszło we wrześniu 2009 roku to wycenę wkładu należało dokonać wg realiów rynkowych istniejących w tym czasie ;

3) naruszenie przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, że dochodzenie przez powódkę - jako wykluczonego członka, który nie wykonał obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - roszczeń wobec Spółdzielni nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego;

4) naruszenie przepisu art. 18 § 5 pkt.1 ustawy prawo spółdzielcze w zw.z § 72 pkt 1 oraz § 73 statutu Spółdzielni w brzmieniu obowiązującym zarówno w dacie wygaśnięcia prawa (2006r.) jak i fizycznego opróżnienia lokalu (2009 r.) poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie ;

5) naruszenie art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zw. z art. 1 ust. 11 u. s. m. polegające na nie uwzględnieniu zasady, że przepis art. 1 ust. 11 u. s. m, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków odnosi się również do członków i byłych członków spółdzielni, którzy jej kosztem nie mogą uzyskiwać nieuzasadnionych korzyści majątkowych, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia konstytucyjnych zasad równości i równego traktowania oraz niedyskryminacji.

Powołując się na tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie w pierwszej instancji; z ostrożności procesowej pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie zaskarżonemu wyrokowi zrzucili:

1. błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na wydane rozstrzygnięcie, polegający na błędnym przyjęciu przez Sąd, że wniesli powodowie na dzień opróżnienia lokalu przy ul. (...) w K. tylko 50 % wkładu mieszkaniowego na przedmiotowy lokal, podczas gdy faktycznie wniesiony został pełen wkład mieszkaniowy;

2. zaniechanie dokonania ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności istotnego dla sprawy ustalenia wysokości nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji ze środków publicznych w części przypadającej na lokal przy ul. (...) w K., co stanowi przesłankę określenia należnej powodom do wypłaty kwoty na podstawie art. 11 ust. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

3. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i zupełnie dowolne, niemające oparcia w zgromadzonym materiale:

- błędne wnioskowanie, sprzeczne z zasadami logiki, i że wniesli powodowie tylko połowę wkładu mieszkaniowego,
- błędne przyjęcie za zasadne potrąceń dokonanych przez pozwaną tj.:

-bezzasadne obciążenie za korzystanie z lokalu przy ul. (...) w okresie od maja 2009 r. do września 2009 r. na kwotę 5.158,75 zł, podczas gdy wyżej wskazana kwota powinna zostać pomniejszona o co najmniej 2.612,14 zł ,

-bezzasadne obciążenie kosztami tzw. zużycia wody w kwocie 484 zł, która to kwota została tylko ujęta w piśmie Spółdzielni i nie potwierdzona innymi (żadnymi) dowodami, bezzasadne obciążenie nas kosztami egzekucji wyroku eksmisyjnego podczas, gdy Spółdzielnia nie wykazała ich faktycznego poniesienia ;

4. obrazę art. 230 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i w konsekwencji uznanie za przyznane twierdzeń pozwanej, co do wysokości potrąceń, podczas gdy przepis ten daje podstawę do uznania twierdzeń za przyznane tylko mając na uwadze wyniki całej rozprawy, zaś z całego przebiegu rozprawy, a przede wszystkim konsekwentnego żądania przez nas zapłaty kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu, wynika nasze faktyczne i dorozumiane zaprzeczenie twierdzeń pozwanej w zakresie kwot potrąceń;

5. obrazę art. 499 k.c. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji bezzasadne uznanie za właściwe obciążenia odsetkami w kwocie 1.760,38 zł za okres po opróżnieniu lokalu, podczas gdy zgodnie z przytoczonym przepisem potrącenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy było możliwe, zaś możliwość potrącenia w niniejszej sprawie obiektywnie istniała z chwilą opróżnienia przez nas lokalu;

6. obrazę prawa materialnego tj. art. 11 ust. 22 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że pełen wkład mieszkaniowy obejmuje całkowite koszty budowy przypadające na loka (a to jest wkład budowlany), co w konsekwencji spowodowało błędne przyjęcie, że nie wnieśliśmy pełnego wkładu mieszkaniowego, ale jego połowę;

7. obrazę art. 505 pkt 4 k.c. w związku z art. 11 ust. 22 u.s.m. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że spółdzielnia może dokonać potrącenia z należnej do wypłaty byłemu jej członkowi wartości rynkowej lokalu również inne kwoty (koszty egzekucyjne, koszty procesu, koszty rezerwacji miejsc w hotelu, „koszty uporządkowania lokalu”, odsetki od zaległych opłat za używanie lokalu) aniżeli wymienione w tym przepisie, podczas gdy potrącenie tych innych kwot nie jest możliwe, gdyż wskazany przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób wyczerpujący określa co podlega potrąceniu wyłączając tym samym potrącenia innego rodzaju ;

8. z ostrożności zarzucili powodowie również obrazę art. 51 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji przez jego błędne zastosowanie i nieuwzględnienie okoliczności, że kwoty przedstawione przez pozwaną do potrącenia z tytułu prowadzonej egzekucji wyroku eksmisyjnego były wyższe, aniżeli wynikające z przywołanego przepisu koszty prowadzenia egzekucji opróżnienia lokalu.

W oparciu o powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku:

- w pkt. 1 przez zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kwoty 219.087,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

- w pkt 3 w ten sposób, że zasądza się od pozwanej na rzecz powodów solidarnie z tytułu kosztów procesu kwotę 500 zł,

- w pkt 4 w ten sposób, że nakazuje się pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Koszalinie z tytułu zwrotu wydatków od pozwanego kwotę 3.319,38 zł,

2. zasądzenie na naszą rzecz solidarnie od pozwanej kosztów procesu za instancją odwoławczą.

Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji z uwzględnieniem kosztów za instancją odwoławczą. Ponadto wnieśli o zwolnienie z kosztów sądowych w zakresie postępowania przed sądem drugiej instancji oraz nie obciążanie kosztami procesu z powodu trudnej sytuacji materialnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja powodów okazała się w przeważającej części zasadna, skutkując wydaniem rozstrzygnięcia o charakterze reformatoryjnym w postulowanym kierunku. Również apelacja pozwanej okazała się częściowo uzasadniona, choć w mniejszym zakresie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i w oparciu o nie wywiódł słusznie wnioski m.in. co do oceny zgłoszonego roszczenia, zastosował prawidłowo przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2003.119.1116 j.t.) obowiązujące po opróżnieniu przez powodów lokalu tj. na datę 28 września 2009 r., określając żądanie powodów wcześniej zbadał, a następnie uznał za zasadne w przeważającej części potrącenie kwot wskazanych przez pozwaną i w tym zakresie ustalenia i wnioski podziela Sąd Odwoławczy bez konieczności ich powielania. Sąd Apelacyjny nie zgadza się natomiast z Sądem I instancji, że powodowie ostatecznie uiszcili wymagany wkład mieszkaniowy jedynie w połowie tj. w 50%, Sąd Okręgowy wadliwie uznał wysokość umorzonego kredytu obciążającego lokal powodów i ostatecznie błędnie obliczył zwrot należności w wysokości 86.069 zł, niesłusznie też nie uwzględnił dokonanej przez Spółdzielnię potrącenia kwoty 305 zł z tytułu ochrony podczas eksmisji, wyceny mieszkania dokonanej przez Spółdzielnię na kwotę 366 zł oraz odmówił prawa dokonania potrącenia kwoty 10.666,97 zł z tytułu kosztów zużycia lokalu, w związku z czym w tym zakresie rozstrzygnięcie Sądu uległo modyfikacji.

Powodowie w apelacji kwestionowali dokonane przez Sąd Okręgowy potrącenia należności przysługujących Spółdzielni. Z kolei pozwana Spółdzielnia słusznie domagała się uwzględnienia potrąceń kwot z tytułu kosztów poniesionych przy egzekucji, kosztów odnowienia lokalu, wyceny lokalu. Racji nie można było jej przyznać w tym zakresie, w którym domagała się dla obliczenia wartości prawa jaka podlega zwrotowi powodom zastosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej na chwilę wygaśnięcia prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zasadności odmowy potrącenia kwoty 960 zł z tytułu rezerwacji lokalu dla powodów przy eksmisji, która miała nastąpić w 2008 r. Jednocześnie na etapie postępowania apelacyjnego pozwana przedstawiała dokument, z którego wynika kwota umorzonego kredytu przypadającego na lokal powodów, która ulegała potrąceniu, jak też wyjaśniła kwestię związaną z uiszczeniem wkładu mieszkaniowego przez powodów.

Wskazać trzeba na wstępie, że powodowie w niniejszej sprawie nie dochodzili odsetek, które zostały zasądzone przez Sąd Okręgowy w punkcie 1 wyroku. Skoro pozwana Spółdzielnia zakwestionowała rozstrzygnięcie w punkcie 1 w całości, zakresem zaskarżenia objęła również rozstrzygnięcie w zakresie odsetek, a więc Sąd Odwoławczy nie mógł pominąć powyższej kwestii. Zgodnie bowiem z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś w większym rozmiarze – jak w niniejszej sprawie zasądzić także odsetki ustawowe bez żądania. Skoro tak, rozstrzygnięcie o odsetkach podlegało uchyleniu i w tym zakresie postępowanie umorzono, o czym orzeczono w punkcie I podpunkt 2. sentencji.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zwrotu świadczenia należnego wskutek utraty członkostwa przez powódkę w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), które nastąpiło w dniu 7 września 2006 r. oraz przez opuszczenia przez ich rodzinę lokalu, co nastąpiło z kolei w dniu 28 września 2009 r. W międzyczasie dokonano zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co nastąpiło ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007, nr 125, poz. 873), która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 r. (art. 12 ustawy zmieniającej). Z uwagi na powyższe, mając również na uwadze, że oś sporu sprowadzała się do tego jakie przepisy zastosować dla określenia wysokości świadczenia przysługującego powodom, pierwszorzędnie rozstrzygnięciu podlegała kwestia zastosowania prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego też należało ustalić, czy wartość ta winna być określona wedle daty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - co nastąpiło we wrześniu 2006 roku, a zatem czy znajdują w niniejszej sprawie zastosowanie przepisy art. 11 u.s.m. sprzed nowelizacji, czy też wartość ta ma zostać określona na moment faktycznego opróżnienia lokalu przez powodów - co z kolei miało miejsce we wrześniu 2009 roku, z uwzględnieniem treści obecnie obowiązujących przepisów art. 11 ust. 2, 2¹, 2², 2⁴ u. s. m., a więc po rzeczonyj nowelizacji tj. wejściu w życie ustawy z 31 lipca 2007 roku.

Strona pozwana konsekwentnie - zarówno przed Sądem Okręgowym, jak też przed Sądem Apelacyjnym - stała na stanowisku, że wartość rynkowa lokalu powinna zostać określona według regulacji cenowych na moment wygaśnięcia przysługującego powodowi prawa do spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego tj. na dzień 7 września 2006 roku.

W sprawie nie było kwestionowane, że uchwałą Rady Nadzorczej (...) z dnia 7 września 2006 roku nr (...) K. P. została wykluczona z grona członków Spółdzielni z powodu zalegania z opłatami za używanie lokalu. Na gruncie obowiązującego wówczas przepisu art. 11 ust. 1 u. s. m. – przed zmianą z dnia 31 lipca 2007 roku - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło z chwilą ustania członkostwa. Przepis art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przed zmianą, stanowił że „w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu i wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Wedle zaś regulacji art. 7 ust. 1 u.s.m. po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis ust.2 wskazanego artykułu stanowił zaś, że Statut powinien przewidywać termin, nie krótszy niż 3 miesiące, do opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.

W oparciu o powołane przepisy obowiązujące przed modyfikacją ustawy o spółdzielni mieszkaniowej, zgodzić się należy co do zasady z pozwaną, która w apelacji zauważyła, że powodowie mieli ustawowy obowiązek opróżnienia przedmiotowego lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa, a zatem do dnia 20 grudnia 2006 roku, jako, że uchwałą o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni powódka otrzymała w dniu 20 września 2006 roku. Jednakże z powyższego ustawowego obowiązku powodowie nie wywiązali się - jak słusznie też podniosła skarżąca Spółdzielnia, a jednocześnie nie podjęli w tym czasie żadnych kroków prawnych zmierzających do zachowania dotychczas przysługującego im prawa tj. K. P. nie zaskarżyła przedmiotowej uchwały, a powód jako małżonek byłego członka nie skorzystał z uprawnienia wynikającego z art. 15 ust. 2 u. s. m. przewidującego uprawnienie dla osób wskazanych w ww. przepisie m.in. małżonkowi do domagania się przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Osoby bliskie takich działań nie podjęły, nie próbowały skorzystać przysługującego im roszczenia. Jednakże nie sposób nie dostrzec jednocześnie, że również Spółdzielnia - co już pomija milczeniem w apelacji - nie domagała się od P. wykonania ciężących na nich wówczas - jeszcze w 2006 r. – obowiązków, co celnie dostrzegł Sąd Okręgowy.

Na ówczesny czas Spółdzielnia mogła domagać się realizacji swych praw, stosując normę art. 11 ust. 2 u. s. m. obowiązującą w dacie sprzed nowelizacji z 31 lipca 2007 roku, jako dotyczącą stosunków prawnych, które powstały i istniały w dacie jego obowiązywania. Skoro zaś do czasu opróżnienia lokalu zmianie uległy przepisy m.in. art. 11 u.s.m., mając na względzie, że ustawa nowelizująca nie zawierała przepisów przejściowych regulujących takie sytuacje, jak w niniejszej sprawie, stąd znowelizowane przepisy należało stosować wprost do stosunków istniejących w dacie wejścia w życie. W odniesieniu do prawa międzyczasowego kodeks cywilny wypowiada tylko jedną najogólniejszą zasadę, mianowicie - w art. 3 - zasadę nieretroakcji, chyba że retroakcja wynika z brzmienia lub celu ustawy. Ponadto, zwłaszcza w przepisach wprowadzających poszczególne akty normatywne znajdują się normy z zakresu prawa międzyczasowego. Z kolei piśmiennictwo ukształtowało kilka zasad prawa międzyczasowego, w tym zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej, w której nie chodzi o retroakcję, lecz o to, że do roszczeń powstałych w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy stosuje się od dnia wejścia w życie nowej ustawy, tj. na przyszłość, tę nową ustawę. Powołaną zasadę stosuje się wtedy, kiedy ważne względy przemawiają za poddaniem istniejących roszczeń nowej ustawie, która pozwala lepiej niż poprzednia realizować jej istotne cele. W braku wystarczającej podstawy do oparcia się na normie prawa międzyczasowego, o zastosowaniu jednej z zasad z tego zakresu, ukształtowanej w piśmiennictwie, decyduje w szczególności okoliczność, w wyniku jakich przyczyn unormowanie zawarte w poprzedniej

ustawie zostało zastąpione innym unormowaniem w nowej ustawie (por. wyrok SN z dnia 22.04.1987 r., Lex nr 3395). Zgodnie zaś ze zmienionym art. 11 ust. 2¹ znowelizowanej ustawy w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Sąd Najwyższy w powoływanym przez Sąd pierwszej instancji (k. 478) wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r. o sygn. akt III CSK 295/09 (opubl. Lex nr 610281) wyjaśnił, że zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu. Był to warunek prawny zawieszający (conditio iuris), którego spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego (jego części). W okolicznościach sprawy, w której Sąd Najwyższy orzekał było bezsporne, że spełnienie warunku nastąpiło już po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 r., a więc w oparciu o zbliżony jak w niniejszej sprawie stan faktyczny. Sąd ten wyjaśnił, że przed tą nowelizacją nie doszło zatem do powstania rozważanego stosunku prawnego. Powstał on dopiero później, ponieważ, według art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. w obecnie obowiązującym brzmieniu, warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest również - tak jak poprzednio - opróżnienie lokalu. Z kolei Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 lutego 2011 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 830/10 (opubl. Lex nr 1168767), na który celnie powołał się też Sąd Okręgowy, wyjaśnił, że **roszczenie** o zwrot wkładów związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do jego obliczenia należy stosować przepisy obowiązujące w tej dacie. Sąd Apelacyjny podziеляjąc pogląd piśmiennictwa wyjaśnił, że obowiązujące przepisy nie definiują wymagalności. Przyjmuje się zatem, że jest to stan, w którym wierzyciel uzyskuje możliwość żądania zaspokojenia, a dłużnik zostaje obciążony obowiązkiem spełnienia świadczenia. Z nadejściem wymagalności wierzyciel może wystąpić z powództwem o zaspokojenie, bez obawy oddalenia żądania jako przedwczesnego. Termin wymagalności należy odróżnić od terminu spełnienia świadczenia (płatności), tj. terminu, do którego najpóźniej dłużnik powinien świadczenie spełnić; po upływie tego terminu dłużnik opóźnia się albo popada w zwłokę. Mimo teoretycznego rozróżnienia, w praktyce terminy te zbiegają się w czasie (por. wyrok SN z dnia 12 marca 2002 r., IV CKN 862/00, Lex nr 55122). Zarówno strony, kształtując zobowiązanie, jak i ustawodawca koncentrują się na określeniu terminu spełnienia świadczenia, a nie - jego wymagalności. Praktycznie rzecz biorąc, wymagalność ustalić więc należy na podstawie tego, kiedy świadczenie miało być spełnione. Z wymagalnością roszczenia związany jest początek biegu jego przedawnienia (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.).

W niniejszej sprawie przedmiotem oceny był stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym, w którym spółdzielnia jest dłużnikiem, a powodowie wierzycielami, świadczenie zaś polega na zapłacie kwoty stanowiącej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (według dawnego przepisu) bądź kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu).

W orzecznictwie zwraca się uwagę, że opróżnienie lokalu stanowi warunek prawny zawieszający conditio sine qua non, a więc konieczny i niezbędny, którego dopiero spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego (bądź jego części). Bez zaistnienia powyższego warunku roszczenie powodów o wypłatę nie mogło być skutecznie dochodzone. Jako, że warunek ten był niezbędny dla powstania ich prawa domagania się wypłaty, zatem fakt jego powstania i istnienia należało oceniać już na gruncie znowelizowanych przepisów, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy. Wszak wcześniej – przed opróżnieniem lokalu nie można mówić o tym, że powodowie posiadali roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego, którego spełnienia mogli się domagać od Spółdzielni. Konieczne i niezbędne było więc spełnienie warunku opróżnienia.

Odnoszenie się zaś przez Sąd Okręgowy - jak żąda tego pozwana - do okoliczności, że strony zawarły w dniu 4 lipca 2007 roku umowę najmu przedmiotowego lokalu, na mocy której powodowie wyrazili zgodę na pozostawienie na ich koncie nierozliczonego wkładu, i że nie będą żądali jego wypłacenia przed opróżnieniem lokalu (§ 11 umowy najmu), nie było konieczne. Podniosła skarżąca Spółdzielnia - zresztą niezrozumiale, że powodowie do dnia dzisiejszego nie uchylili się od skutków prawnych złożonego w tym zakresie oświadczenia woli. Rozważania Spółdzielni są o tyle

wadliwe, że skoro powodowie lokal już opróżnili, to ich żądanie wypłacenia wkładu, jest uzasadnione, oceniając je dodatkowo przez pryzmat powoływanego przez skarżącą, złożonego w umowie o najem oświadczenia. Skarżąca kładąc nacisk na zawartą umowę najmu zawartą z powódką i zawarte oświadczenie na pozostawienie nierozliczonego wkładu (k.152) pomija przy tym, że warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części w czasie składania rzeczzonego oświadczenia tj. w dniu 4 stycznia 2007 r. (k. 149) było wedle obowiązującego wówczas art. 11 ust. 2 in fine u.s.m. również opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Wszak do opróżnienia lokalu nie doszło, a zatem nie można było mówić o „pozostawieniu wkładu” przez powódkę, skoro nie mogła się domagać jego zwrotu. Powódka przy tym konsekwentnie twierdziła, że pozwana „obiecywała „jej przyjęcie w poczet członków po uregulowania zaległości”, czego powódka dopełniła (potem jednak znowu należności czynszowe były regulowane w części).

Zauważyć należy, że w przepisie art. 11 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 zm.), która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. (art. 12 ustawy) wyraźnie przewidziano, że **jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej rozpoczął się bieg terminu określonego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dotychczasowym brzmieniu (do opróżnienia lokalu na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu), stosuje się przepisy ustawy zmieniającej**, czyli u.s.m. w nowym brzmieniu. W niniejszej zaś sprawie bieg terminu do rozliczenia z byłym członkiem spółdzielni nie zaczął biec z uwagi na niewydanie lokalu, a więc sam ustawodawca uznał za zbędne zastosowanie przepisów przejściowych w tym zakresie. Oczywiście było dla ustawodawcy, że stosować należy ustawę obowiązującą po spełnieniu wszystkich wymagań niezbędnych do wypłaty świadczenia.

Jak to już zauważono przepisy przejściowe do ustawy nowelizującej prawo o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawierają uregulowania, które nakazywałyby do rozliczeń z byłymi członkami, których prawo do lokalu wygasło przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosować dotychczasowe zasady obliczania wysokości należnego świadczenia z tego tytułu. W ocenie Sądu Odwoławczego nie ma więc jurydycznego uzasadnienia aby nowych zasad nie stosować do rozliczeń z tymi byłymi członkami, których prawo do lokalu wygasło, a rozliczenie z tytułu zwrotu wkładu nie nastąpiło do czasu nowelizacji u.s.m. z 2007 r. Jako, że fakt prawotwórczy, skutkujący postawieniem roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego w stan wymagalności, nastąpił w czasie obowiązywania nowych przepisów - to zasady obliczania wkładu mieszkaniowego wynikające z nowej ustawy należy stosować do rozliczeń z byłymi członkami, wobec braku przepisów szczególnych, które mogłyby inaczej regulować powyższe kwestie. Trzeba bowiem zauważyć, że treść obowiązku spółdzielni była i jest regulowana przez ustawodawcę w sposób nie pozostawiający stronom swobody co do określenia przede wszystkim wymagalności zobowiązania spółdzielni- warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu (art. 11 ust. 2⁴ u.s.m., czy też art. 11 ust. 2 u.s.m. przed nowelizacją). Zatem opróżnienie lokalu powoduje powstanie po stronie powodów prawa do żądania zwrotu wkładu mieszkaniowego wynikającego z przepisu art. 11 ust. 2 u.s.m., a nie sam fakt wygaśnięcia prawa do lokalu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd drugiej instancji uznał za niezasadny podniesiony w apelacji zarzut dotyczący naruszenia art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy to w nowym brzmieniu - z uwagi na jego niewłaściwe zdaniem skarżącej zastosowanie, czy też w brzmieniu przed nowelizacją dokonanej w dniu 14 czerwca 2007 r. poprzez jego niezastosowanie.

Z kolei uzasadnienie pozwanej zarzutu nr II na stronie 5 uzasadnienia apelacji (k. 491) wskazuje - choć pozwana wprost tego nie artykułuje (czyni to dopiero w uzasadnieniu na k. 494), że wadliwości w rozstrzygnięciu skarżąca upatruje w tym, że pomiędzy sądowym obowiązkiem opróżnienia lokalu, co wywodzi z treści wyroku eksmisyjnego z dnia 15 października 2007 r. w sprawie o sygn. akt I C 806/07, a faktycznym wykonaniem obowiązku przez powodów, co nastąpiło we wrześniu 2009 r. upłynęło dwa lata (vide; treść uzasadnienia apelacji na k. 491). Ustalenie wartości rynkowej lokalu na moment opróżnienia lokalu jest dla pozwanej nie do przyjęcia z uwagi na to, że pozwana nie miała bezpośredniego wpływu na ziszczenie się warunku w postaci opuszczenia lokalu, a zatem nie może być obciążana zachowaniem powodów. Znamiennym jest, że w tym też czasie nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości,

stąd w ocenie Sądu powstanie oporu pozwanej przed dokonaniem wypłaty wkładu mieszkaniowego tak co do zasady (pозwana powołuje się na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego), jak też co do sposobu obliczenia - w wysokości kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu), w miejsce zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego (według dawnego przepisu). Pozwana zaś nie podnosiła wprost na etapie apelacji, że nastąpił znaczny wzrost ceny rynkowej prawa do lokalu, przez co powodowie odnieśli korzyść kosztem Spółdzielni.

Jednocześnie nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, jakoby niedopuszczalność ustalenia wartości rynkowej lokalu na chwilę opuszczenia lokalu wynikała z tego, że pozwana nie miała wpływu na ziszczenie się tego warunku. Pozwana podniosła, że czynności podjęła niezwłocznie, a jedynie na skutek zachowania powodów nie doszło do opróżnienia lokalu. Tymczasem nie sposób uznać, że czynności zostały podjęte bez zwłoki, skoro powodowie obowiązek opróżnienia lokalu mieli do grudnia 2006 r., a Spółdzielnia po tym czasie nie dochodziła spełnienia tego obowiązku na drodze sądowej. Dopiero w dniu 21 sierpnia 2007 r., a więc już po wejściu w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skierowany został pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego (vide: akta sprawy o eksmisję przed Sądem Rejonowym w Koszalinie o sygn. I C 806/07), podczas gdy możliwość skierowania powództwa powstała już w styczniu 2007 r.

Tym bardziej okoliczność, że strony zawarły umowę najmu lokalu, który winien być opróżniony nie ma znaczenia w niniejszej sprawie dla oceny jakie przepisy stosować dla określenia wysokości kwoty, jaka pozwana winna wypłacić powodom z uwagi na wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. To Spółdzielnia jako podmiot profesjonalny winna zachować czynności zachowawcze w ramach dbałości o swoje prawa, a więc to od niej zależało kiedy pozew o eksmisję złoży w sądzie, a w każdym razie jak zabezpieczy swe prawa, które jej zdaniem już w chwili pozbawienia członkostwa powódki nabyła. Nic nie stało wówczas na przeszkodzie, aby powodowie opróżnili lokal, czego wymagała ustawa dla wypłaty świadczenia powodom (ściślej powódce), a skoro Spółdzielnia w geście dobrej woli chciała zawrzeć umowę najmu - umowę taką w dalszej kolejności zawarła. Tymczasem swych praw pozwana nie zabezpieczyła, a zatem za zaniechanie nie może przerzucać odpowiedzialności za zmianę obowiązujących przepisów i zmiany wartości rynkowej prawa na powodów.

W realiach rozpoznawanej sprawy nie sposób przy tym uznać, że działanie pozwanej polegające na zawarciu umowy najmu - tylko do czerwca 2007 r. (k.153), i niedomaganie się opróżnienia lokalu na drodze sądowej było korzystne dla powodów i ukłonem w stronę powodów, za co nie może ponosić ujemnych - w jej ocenie, jak obecnie twierdzi - konsekwencji. Wszak oceniając sprawę od podstaw, a nie jak to czyni pozwana fragmentarycznie, przypomnieć wypada, że pozbawienie powódki członkostwa w Spółdzielni nastąpiło wobec nieuiszczania wpłat związanych z użytkowaniem lokalu i powstaniem zaległości z tego tytułu, obiektywnie niewysokiej, bowiem w wysokości 3.665,20 zł (k. 148), która została przez powódkę uregulowana w grudniu 2006 r. Powyższe powoduje, że nie sposób ocenić działania pozwanej, która w takiej sytuacji podpisała umowę najmu z powódką jako szczególny gest w stronę powódki zasługujący na powszechną aprobatę. Abstrahując już od oceny prawnej zaistniałej sytuacji, uprzednie pozbawienie członkostwa powódki w realiach sprawy nie mogło być społecznie akceptowane, mając na uwadze rolę jaką spółdzielnie winny pełnić wobec obywateli. Najpierw pozwana pozbawiła powódkę członkostwa w spółdzielni, lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na to, że w jej ocenie powódka nie dawała rękojmi spłaty zadłużenia z uwagi na sytuację osobistą i majątkową (a więc szczególne okoliczności), a następnie podnosi, że dobrą wolą było podpisanie z powódką umowy najmu. Z tytułu umowy najmu również powódka miała zaległości. Powódka zaś, zresztą słusznie, podnosiła, że skoro miała problemy z płatnościami za lokal jako członek Spółdzielni, pozwana nie mogła oczekiwać, że będzie w stanie uiszczać większy czynsz najmu. Przy czym lokal nie został zamieniony choćby na mniejszy, co generowałoby mniejsze koszty. Postępowanie pozwanej było pozbawione zasad racjonalności i obiektywnie pozbawione było chęci udzielenia rzetelnej pomocy powódce.

Sąd Apelacyjny nie podziela też stanowiska pozwanej, jakoby żądanie przez powodów zapłaty wartości rynkowej lokalu ustalonej na datę fizycznego opróżnienia przez nich lokalu stanowiło nadużycie przez powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c). Pozwana powołuje się w tym zakresie na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku (sygn. akt II CSK 335/10), który - jak podniosła skarżąca Spółdzielnia wskazuje, że dochodzenie roszczeń wobec spółdzielni przez jej wykluczonego członka, który nie wykonał obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego prawa

własnościowego, może być traktowane jako nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c). Skarżąca wyjaśniła, że jak wskazał w uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy „wykluczony członek, który nie wydaje spółdzielni lokalu po wygaśnięciu przysługującego mu prawa, nie może odnosić korzyści związanych ze wzrostem ceny rynkowej prawa do lokalu, zwłaszcza, gdy w okresie zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego nie wnosił opłat eksploatacyjnych”. O ile Sąd Apelacyjny podziela prezentowane stanowisko Sądu Najwyższego w powoływanym orzeczeniu, to nie można tego stanowiska odnieść wprost na grunt niniejszej sprawy, albowiem rzeczony wyrok został wydany na gruncie odmiennego stanu faktycznego, a powoływany pogląd o nadużyciu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) przez wykluczonego członka skutkowało przyjęciem, że taka sytuacja winna prowadzić do odpowiedniego zmniejszenia wysokości świadczenia przysługującego mu od spółdzielni. Zatem z poglądem przedstawionym należy co do zasady się zgodzić, ale nie będzie to oznaczać – jak zdaje się oczekiwać tego skarżąca Spółdzielnia – że świadczenie Spółdzielni jest zniweczone. Sąd Najwyższy w sytuacji zaistniałej w ww. orzeczeniu podał, że zachowanie byłego członka spółdzielni stanowi nadużycie prawa i prowadzi do „odpowiedniego zmniejszenia wysokości świadczenia przysługującego mu od spółdzielni”. Chodziło w sprawie o to, aby członek spółdzielni nie odniósł korzyści związanej ze wzrostem ceny rynkowej prawa do lokalu, zwłaszcza, że nie wnosił opłat eksploatacyjnych. Skoro powodowie posiadali wobec Spółdzielni zadłużenie, w tym tylko z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości 18.924,90 zł, ponadto zaległość z tytułu odsetek ustawowych w wysokości 1.760,38 zł, koszty zużycia wody w wysokości 484 zł, to wysokość świadczenia od Spółdzielni ulegnie modyfikacji poprzez potrącenie należności Spółdzielni wobec powodów, lecz nie jest niezasadne z uwagi na nadużycie prawa przez powodów.

Podobnie nie sposób zarzucić powodom odmawiając im prawa do zwrotu wartości rynkowej lokalu, że korzystali z przysługujących prawem środków dla odwleczenia egzekucji z lokalu, zważywszy na okoliczność, że – jak zresztą zauważyła sama pozwana – powodom w wyroku eksmisyjnym z dnia 15 października 2007 r. o sygn. akt I C 806/07 nie przyznano uprawnień do lokalu socjalnego (wyrok Sądu Rejonowego w aktach sprawy o sygn. I C 806/07 na k.81). Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 13 maja 2008 r. w sprawie o sygn. akt VII Ca 266/8 oddalił apelację obu stron (wyrok Sądu Okręgowego w aktach sprawy o sygn. I C 806/07 na k. 163). Każdy podmiot, tym bardziej w kwestiach o fundamentalnym znaczeniu, a mianowicie związanych z zapewnieniem miejsca zamieszkania, ma prawo do korzystania z takich możliwości jakie zostały przyznane przez prawo. Zatem skoro przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów przewidywały okres ochronny w przypadku egzekucji „na bruk”, czy też przewidywały lokal socjalny, tymczasowy, to powodowie mieli prawo korzystać z prawa wynikającego z obowiązujących przepisów. Nie sposób oczekiwać, aby opuścili mieszkanie „z dnia na dzień”, tym bardziej, że prowadzili działalność gospodarczą, zamieszkiwali wraz z dziećmi uczącymi się.

Tym bardziej więc nie można podzielić stanowiska pozwanej Spółdzielni, że ich zachowanie było niełojalne, sprzeczne z prawem, naruszające przysługujące im prawo podmiotowe, wobec czego stosować należy poprzednio obowiązujące przepisy, a ich żądanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Natomiast argumentacja Spółdzielni o tymczasowym przyznaniu przez Prezydenta Miasta K. powodom lokalu socjalnego, na skutek groźby powoda oblania się substancją łatwopalną nie ma znaczenia dla kierunku rozpoznania sprawy. Podobnie zamieszkiwanie przez powodów w tym lokalu nie ma znaczenia dla uznania bądź niezasadności ich roszczenia wobec Spółdzielni. Jedynie marginalnie można wskazać, że zrozumiałe jest, iż skoro powodowie nie posiadają żadnych środków finansowych, dotychczas nie byli w stanie zapewnić sobie mieszkania. Nie można im czynić zarzutu, że domagają się od Spółdzielni świadczenia określonego w art. 11 u.s.m.

Wskazać należy, że pozwana Spółdzielnia po dniu 31 lipca 2007 r. nie mogła dokonać innych czynności w stosunku do odzyskanego lokalu, jak te, które wynikają z przepisu art. 11 ust. 2 u.s.m. Wedle powyższej regulacji w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej

własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Mając na uwadze powyższe regulacje wyjaśnić należy, że Spółdzielnia nie może obarczać powodów skutkami realizacji przez siebie porozumienia zawartego z Gminą M. K. z dnia 21 stycznia 2005 r. o zapewnieniu przez Miasto lokali socjalnych w zamian za wynajęcie przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, osobom skierowanym przez Miasto (vide: porozumienie na k. 64). Na skutek ww. porozumienia i przyznania lokalu socjalnego powodowi, Spółdzielnia nie wykonała obowiązku przekazania mieszkania, do którego prawo utracili powodowie, w drodze przetargu, a więc nie uzyskała żadnej kwoty, która stanowiła przecież górną granicę przysługującej powodowi wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.). Innymi słowy, choć niewypowiedziana - konkluzja Spółdzielni wydaje się być taka - skoro Spółdzielnia nie otrzymała od obecnych najemców żadnej kwoty, to uzyskanie przez powodów wartości rynkowej ich lokalu stanowi korzyść powodów. Stanowisko to jest błędne, wszak powodowie nie mogą ponosić ujemnych konsekwencji porozumienia Spółdzielni z Gminą, a tego oczekuje pozwana.

Nadto dotychczas Spółdzielnia wbrew swoim twierdzeniom o pokrzywdzeniu (jak dalej wywodzi pokrzywdzeniu innych członków) niczego nie traci. Wobec niedopełnienia ww. obowiązków wynikających z art. 11 ust. 2 u.s.m. nie doszło do zbycia lokalu w trybie przetargu na rzecz określonych osób, nadal znajduje się on w zasobach Spółdzielni, a zatem nie sposób mówić, że nastąpiło wzbogacenie powodów kosztem Spółdzielni. Nie dostrzega Spółdzielnia, że może zbyć lokal. Nadto o pokrzywdzeniu Spółdzielni z uwagi na wzrost wartości nieruchomości na skutek upływu czasu, nie można mówić, skoro i tak górna granica żądania uprawnionych jest ograniczona kwotą jaką z kolei Spółdzielnia może nadal uzyskać w drodze przetargu.

Zważywszy na powyższe uszczerbku majątkowego Spółdzielni nie ponosi, a powodowie nie są wzbogaceni kosztem Spółdzielni. Zatem zrzut naruszenia art. 1 ust. 1¹ u.s.m. nie mógł zostać zaaprobowany.

Z kolei zarzut pozwanej naruszenia przez Sąd art. 18 § 5 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z § 72 pkt 1 i § 73 statutu spółdzielni (statut na k. 73v.) okazał się o tyle nieuzasadniony, że pozwana odnosiła naruszenie w kontekście zasad rozliczania wkładów mieszkaniowych przez powodów. Naruszenia powyższych regulacji upatruje pozwana w tym, że nie zostały zastosowane w niniejszej sprawie. Tymczasem art. 18 § 5 pkt 1 prawa spółdzielczego przewiduje obowiązek członka spółdzielni przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów. Zatem naruszenie powyższej normy art. 18 prawa spółdzielczego w zw. z § 72 pkt 1 Statutu nie nastąpiło, skoro adresatem ww. art. 18 jest członek Spółdzielni, a nie Sąd. Nadto zasady rozliczenia określone w Statucie czy też w regulaminach z byłym członkiem Spółdzielni odnoszą się do relacji członek spółdzielni - spółdzielnia. Natomiast w przypadku ich sprzeczności z ustawą, stosować należy ustawę (por. wyrok SN IV CR 226/86 ,1986-08-13 LEX nr 694938).

Przechodząc do dalszej części rozważań, wskazać należy, że na wartość prawa powodów składa się : po pierwsze wartość rynkowa nieruchomości, tak jak prawidłowo ustalił to Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego (niekwestionowana przez strony na etapie apelacji), pomniejszona o skutecznie dokonane potrącenia w oparciu o art. 11 pkt 2² u.s.m. oraz w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.

W sprawie pojawił się problem ustalenia wartości uiszczonego wkładu przez powodów – Sąd Okręgowy uznał jego uiszczenie na poziomie 50%, co powodowie kwestionują w apelacji, a czynili to też przed Sądem pierwszej instancji. Mianowicie zarzucili powodowie dokonanie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych mających istotny wpływ na wydane rozstrzygnięcie, polegających na błędnym przyjęciu przez Sąd, że wnieśli na dzień opróżnienia lokalu przy ul. (...) w K. tylko 50 % wkładu mieszkaniowego na przedmiotowy lokal, podczas gdy faktycznie wniesiony został pełen wkład mieszkaniowy. Podnieśli skarżący, że z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Wskazali, że Sąd Okręgowy nie kwestionując samej zasady określenia należnej im do zapłaty kwoty z tytułu rozliczenia poniesionych przez nich kosztów budowy lokalu - a mianowicie zasady, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu - przyjął następnie całkowicie bezzasadnie, że nie wnieśli pełnego wkładu mieszkaniowego, ale jego 50 %. Takie

stanowisko Sądu w ocenie powodów nie jest niczym uzasadnione, skoro wymagany od nich wkład mieszkaniowy wynosił 50 % kosztów całkowitych przypadających na lokal i wkład ten wnieśli w całości. Owe 50 % kosztów całkowitych to był ostatecznie pełen wkład na mieszkanie lokatorskie. Sąd uznał natomiast, że skoro wymagany wkład mieszkaniowy wynosił 50 % kosztów budowy, to w konsekwencji nie wnieśli powodowie pełnego wkładu. Wniesienie wymaganego wkładu w wysokości 50 % kosztów budowy (wkładu budowlanego) dowodzi bowiem tego, że właśnie wniesiony został wkład w pełnej wysokości (wkład mieszkaniowy). Zarzucili, że nie dopuszczalny był więc z logicznego punktu widzenia wniosek przeciwny.

W niniejszej sprawie trudność w ustaleniu co do wysokości wkładu polegała na tym, że nie ma w aktach sprawy dokumentów ze Spółdzielni odnoszących się do lokalu powodów, z których wynikałoby wprost, w jakiej wysokości wkład został uiszczony.

Odnosząc się więc do regulacji prawnych, przypomnieć należy, że po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych problematyka rozliczenia z osobą uprawnioną po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została uregulowana w art. 11 ust. 2, który przewidywał - do chwili wejścia w życie w dniu 31 lipca 2007 r. nowelizacji dokonanej przez wskazaną wyżej ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r., że w takiej sytuacji spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej - zgodnie z postanowieniami statutu - wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Tej regulacji odpowiadał art. 10 ust. 3 u.s.m., przewidujący, że członek, który otrzymuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo innego członka, wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający wysokości wkładu wypłaconego członkowi, którego prawo wygasło oraz zobowiązuje się spłacić kredyt obciążający lokal.

Sytuacja uległa istotnej zmianie po wejściu w życie wskazanej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obecnie kwestia rozliczeń w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu uregulowana jest w art. 11 ust. 2, 2¹ i 2² u.s.m. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu. Zgodnie zaś 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, z potrąceniami wskazanymi w art. 11 ust. 2² u.s.m.

Z kolei z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy (stąd istotne było czy i jaka jego część została niewniesiona) a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Pojęcie "wkładu mieszkaniowego" wyjaśnione zostało natomiast w art. 10 ust. 2 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem: "członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal". Porównanie regulacji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że "wartość rynkowa lokalu" (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.) oraz "wkład mieszkaniowy" (art. 10 ust. 2 u.s.m.) to kategorie różne, na co wskazuje również orzecznictwo sądów administracyjnych, w kontekście tego, czy osoby rozliczające się ze Spółdzielnią są wzbogacone (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2013 r., o sygn. akt II FSK 1490/11, opubl. LEX nr 1288458). Przyjmuje się, że trzeba odróżnić kwestie wkładu mieszkaniowego, a wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu. Stwierdzić należy, że winna podlegać wypłacie uprawnionemu wartość rynkowa lokalu (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.) po dokonaniu potrąceń, o których mowa wyżej, która odpowiada wysokości faktycznie wniesionego udziału lub wkładu do spółdzielni w rozumieniu art. 10 ust. 2 u.s.m. Wkład ten powiększony

jest o wartość poniesionych przez członka spółdzielni wpłat na poczet spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.

Odnosząc się do zasad na jakich Spółdzielnia uzyskiwała kredyty, a mianowicie w oparciu

o ustawę z dnia 26 lutego 1982 r. prawa bankowego wyjaśnić pokrótce wypada, że zasady udzielania kredytów na cele mieszkaniowe i dokonywania spłat określone były najpierw w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 1, poz. 4 i Nr 54, poz. 241 oraz z 1984 r. Nr 2, poz. 6), następnie rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 lipca 1987 r. (Dz.U. z 1987 r., nr 23, poz. 132) w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego, obowiązującym od dnia 1 stycznia 1988 r. do dnia 30 stycznia 1989 r. (i ta regulacja obowiązywała dla rozliczenia inwestycji Spółdzielni w której znajdowała się lokal przydzielony przed laty powódce - wedle oświadczenia pełnomocnika na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 lipca 2013 r.), a następnie – od 31 stycznia 1989 r. do chwili obecnej, uregulowane są w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. (Dz.U. z 1989r, nr 1, poz. 1) w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe. Z przepisów tych oraz z treści przepisów prawa spółdzielczego wynika w jaki sposób rozliczany jest wkład mieszkaniowy w przypadku spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 lipca 2013 r. pełnomocnik pozwanej Spółdzielni wyjaśnił, że inwestycja związana z budową mieszkań Spółdzielni, w tym mieszkania należącego poprzednio do powodów była rozliczana wedle zasad określonych w rozporządzeniu rady ministrów z dnia 23 lipca 1987 r. w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z § 2 ust. 2 powoływanej regulacji z dnia 23 lipca 1987 r. spółdzielniom mieszkaniowym jest udzielany kredyt na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu. Wedle § 4 ust. 1 pkt 1 kredyt, o którym mowa w § 1, jest udzielany do wysokości kosztu budowy mieszkań lub domów jednorodzinnych (lokali), nie przekraczającego kosztu standardowego i pomniejszonego o wkład własny wynoszący w odniesieniu do lokali spółdzielczych, przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu - 10%. Zgodnie zaś z § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia spłata kredytu, o którym mowa w § 2, wraz z należnymi odsetkami rozpoczyna się po upływie 3 lat od daty jego udzielenia. Spłata kredytu jest dokonywana systemem narastającym w okresie do 40 lat. Kredyt, o którym mowa w § 2 ust. 2, wykorzystany na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu po rozliczeniu podlega umorzeniu w wysokości 40%.

Z przepisów tych wynikała formuła, że uzyskanie kredytu następowało na korzystnych warunkach przez Spółdzielnię, udzielane były przez bank państwowy, a członkowie mieli obowiązek uiszczenia 10% tego wkładu i cały kredyt mieszkaniowy. Przepisy wykonawcze określały jak wygląda dalsza spłata kredytu na inwestycje: albo przez okres lat 40, 30 i następnie określały jaka kwota kredytu jest umarzana.

Odnosząc się do tego, czy powodowie uiszcili wkład mieszkaniowy w pełnej wysokości (tego wkładu) wskazać należy, że sytuacja powodów jest o tyle specyficzna w niniejszej sprawie, że dla ustalenia stanu faktycznego nie został przedstawiony materiał w postaci akt członkowskich powodów, które były w dyspozycji Spółdzielni, a które według twierdzeń pozwanej przed Sądem Apelacyjnym zostały zagubione. Wcześniej zaś pozwana twierdziła, że znajdują się w innej sprawie w Sądzie Rejonowym (vide: treść pisma pozwanej na k. 427, oświadczenie na rozprawie na k. 573).

Jednakże mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy w istocie już nie kwestionowanych przez strony, można było przyjąć, że powodowie - jak słusznie podnieśli w apelacji - uiszcili wkład w pełnej wysokości. Pełnomocnik Spółdzielni na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 lipca 2013 r. sam oświadczył, że wkład mieszkaniowy został przez powodów wniesiony w całości - „w pełnej wysokości” (vide: treść oświadczenia 00:41:35) i jednocześnie wyjaśnił, że on wynosi 50% wartości rynkowej lokalu, bo na tym polega spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dlatego też słusznie powodowie zarzucili w apelacji, że Sąd Okręgowy mylnie pomniejszył wartość rynkową lokalu o nieuiszczony - w ocenie Sądu - w 50% wkład mieszkaniowy. Pojęcie wkładu mieszkaniowego nie jest tożsame z wartością rynkową lokalu, na co już wskazano wcześniej powołując się na orzeczenie sądu administracyjnego. Dlatego też wkład na

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu był wniesiony w całości przez powodów, czego pozwana na rozprawie apelacyjnej już nie kwestionowała.

To, że wkład był uiszczony w całości tj. w 100%, a nie jak uznał Sąd Okręgowy w 50% (nieuiszczony wkład wedle Sądu wynosił 50% k. 480, 447) wynika również z tego, iż powodowie w 1989 r. dokonali ostatecznego rozliczenia tej części kredytu, która była rozliczana przez Spółdzielnię w czynszu, a więc spłaty kredytu przypadającego na ich lokal. Pełnomocnik pozwanej przedłożył do akt wyliczenie kwoty umorzenia kredytu i jednocześnie oświadczył, że kredyt został w całości spłacony (00:23:45). Oświadczył również na rozprawie apelacyjnej, że umorzono 40% kredytu tj. 649,38 zł (00:40:34), co oznacza, mając na uwadze treść § 7 ust. 2 rozporządzenia z dnia 23 lipca 1987 r. powoływanego wcześniej, wedle którego Spółdzielnia się rozliczała, a kredyt wykorzystany na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu po dokonaniu rozliczenia podlegał umorzeniu w wysokości 40%. A zatem, aby mówić o umorzeniu kredytu uprzednio nastąpić musiało jego rozliczenie. Natomiast wniesienie wkładu mieszkaniowego związane jest z tym, że członkowie spółdzielni zobowiązani są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal (art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m.). Z kolei wedle § 4 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 lipca 1987 r. udzielanie kredytu spółdzielni następowało do wysokości kosztów budowy pomniejszonego o wkład własny wynoszący w odniesieniu do lokali spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu wynoszący 10%.

Skoro nastąpiło umorzenie kredytu w wysokości 40%, musiało być umorzenie poprzedzone rozliczeniem, a powodowie musieli wnieść wkład mieszkaniowy w 100%. Lecz wartość wkładu mieszkaniowego, do którego wniesienia zobowiązani byli powodowie, nie wynosi 100% wartości rynkowej lokalu. Nie było przepisów nakazujących wnieść przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu 100% wkładu równoważnego 100% wartości lokalu. Tym bardziej, że jak wynika w niniejszej sprawie, mieszkanie powodów było mieszkaniem nowowynbudowanym, a Spółdzielnia umorzyła kredyt w 40%, przy czym jej wkład winien wynosić 10%, a pozostała część ulegała spłacie w czynszu. Tak więc przy okazji nie jest do końca tak, że Spółdzielnia poniosła koszty budowy w 100%, powodowie uiszcili jedynie 50% wartości tych kosztów, stąd – jak wywodzi Spółdzielnia- nie ma podstaw do tego, aby zwracać powodom wartość rynkową lokalu.

W związku z tym, mając na uwadze treść art. 11 ust. 2² u.s.m. w zw. z ust. 2¹ u.s.m. wedle którego następuje rozliczenie, z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a więc taki wkład który nie został wniesiony przez zobowiązanych. Tymczasem, jak już wyjaśniono, co zresztą przyznał sam pełnomocnik Spółdzielni w przypadku powodów uiszcili wkład w całości, nie ma zobowiązań związanych z budową.

Jak wynika natomiast z pisma pozwanej przedłożonego na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 lipca 2013 r. umorzeniu uległa kwota 649,38 zł (k. 571 oraz oświadczenie na k. 573 - 00:39:55), a powodowie kwoty tej ostatecznie na rozprawie nie kwestionowali, a więc nominalnie to ona podlega odliczeniu od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego na kwotę 236.000 zł, zatem pozostaje dalej do rozliczenia kwota 235.351 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego należne potrącenia dokonane przez pozwaną wynoszą łącznie 43.269,32 zł.

Powodowie uznali zasadność potrącenia kwoty wynikającej z nakazu zapłaty z dnia 5 czerwca 2009 r. o sygn. akt I Nc 485/09 w wysokości 16.312,76 zł oraz kwotę umorzonego kredytu (vide: treść apelacji na k. 508,510). Kwestionowali natomiast potrącenia z tytułu: kosztów zużycia wody w kwocie 484 zł, kosztów egzekucji wyroku eksmisyjnego, kosztów rezerwacji miejsc w hotelu, kosztów egzekucyjnych, kosztów procesu, „kosztów uporządkowania lokalu”, odsetek od zaległych opłat za używanie lokalu, „czynszu odszkodowawczego” (z tytułu bezumownego korzystania z lokalu) za okres od maja 2009 r. do września 2009 r. Tymczasem Sąd Okręgowy słusznie uznał, że potrąceń należności z ww. tytułów Spółdzielnia mogła dokonać, a zarzuty powodów w tym zakresie okazały się nieuzasadnione.

Zgodnie bowiem z art. 498 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być

dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W świetle natomiast art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Powyższe wskazuje, że nie jest tak, jak zdają się wywodzić powodowie, iż potrącenie jest możliwe w przypadku istnienia tytułu wykonawczego, bądź też do potrącenia konieczna jest zgoda dłużnika. Wystarczające jest, że wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Kwoty przedstawione do potrącenia zostały wykazane prawomocnymi orzeczeniami sądowymi ta są: należności główne i należności odsetkowe. W tym miejscu wyjaśnić należy, że powodowie wadliwie podnoszą jakoby należności odsetkowe nie podlegały potrąceniu. Podlegają potrąceniu, chyba, że powodowie wcześniej dokonaliby potrącenia, wówczas odsetki by nie biegły. Skoro potrącenia nie było to odsetki jako należności uboczne narosły i podlegały potrąceniu. Z kolei należy wskazać, że data potrącenia, w istocie dopuszczalność potrącenia, data początkowa potrącenia ma znaczenie tylko dla kwestii przedawnienia roszczeń.

Powodowie kwestionują wysokość wierzytelności przedstawionych do potrącenia przez pozwaną, bądź samą zasadę dokonywania potrąceń, a co więcej podnoszą, że wobec regulacji szczególnej jaką jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, w której wskazano, co podlega potrąceniu, potrącenie w oparciu o przepisy prawa cywilnego jest niedopuszczalne.

Tymczasem wedle art. 505 pkt 1-4 k.c. nie mogą być umorzone przez potrącenie: wierzytelności nie ulegające zajęciu; wierzytelności o dostarczenie środków utrzymania; wierzytelności wynikające z czynów niedozwolonych; wierzytelności, co do których potrącenie jest wyłączone przez przepisy szczególne. Na gruncie niniejszej sprawy żadna z tych sytuacji nie nastąpiła. Pokrótkie wyjaśnić należy powodom, że w piśmiennictwie przyjmuje się, że wprawdzie katalog wyłączeń jest otwarty, jednakże jakiegokolwiek dalsze wyłączenia, poza określonym w art. 505 pkt 1-3 k.c. muszą wynikać z obowiązującego przepisu prawnego – z ustawy lub aktu wydanego na podstawie ustawy. Jak wyjaśniła A. G. w komentarzu do art. 505 k.c. (opubl. Lex) przykładem przepisów szczególnych wprowadzających ograniczenia co do potrącenia są art. 122 § 1 k.p.c. (ograniczający możliwość potrącenia w przypadku sum należnych adwokatowi lub radcy prawnemu tytułem wynagrodzenia w przypadku zwolnienia od kosztów sądowych), art. 1087 k.p.c. (ograniczający możliwość potrącenia w przypadku egzekucji świadczeń alimentacyjnych z wynagrodzenia za pracę). Ograniczenia wynikać mogą również z kodeksu spółek handlowych. Według art. 14 § 4 k.s.h. wspólnik i akcjonariusz nie może potrącać swoich wierzytelności wobec spółki kapitałowej z wierzytelnością spółki względem wspólnika z tytułu należnej wpłaty na poczet udziałów albo akcji. Skoro natomiast norma art. 11 ust. 2² u.s.m. nie przewiduje zakazu potrącenia innych kwot, ani żadna inna takiego zakazu nie formułuje, zastosowanie znajdują przepisy prawa cywilnego, jak słusznie uznał Sąd pierwszej instancji. Do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwestiach w niej nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze (art. 1 u.7) , jak i przepisy innych gałęzi prawa , w tym oczywiście prawa cywilnego , a więc również przepisy kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rację ma pozwana, że zasadne było zgłoszenie do potrącenia kwot wynikających z kosztów postępowania egzekucyjnego tj. w wysokości 6.276 zł – k. 105 (w tym 227,50 zł – k. 146, 5.993,19 zł – k. 147) oraz które powstały przy okazji postępowań egzekucyjnych. Skoro koszty postępowania egzekucyjnego nie zostały skutecznie zakwestionowane to są one ustalone prawomocnym orzeczeniem wiążące, a tym samym nadawały się do potrącenia jako wykazane i wymagalne. W ocenie Sądu Odwoławczego przebieg egzekucji, odbiegający od standardowych (kwestia związana z próbą samopodpaleniem się przez powoda), dawał Spółdzielni możliwość uzasadnionych przypuszczeń, że istnieje potrzeba zapewnienia prawidłowego jej przebiegu, aby nie doszło do niewłaściwych zachowań ze strony powodów. Dlatego też koszt dodatkowy wynajmu ochrony podczas eksmisji w wysokości 305 zł - k. 127 również uznać należało za zasadny. Powyższe roszczenia przysługiwały Spółdzielni wobec powodów, dlatego też mogły być skutecznie potrącone.

Sąd Apelacyjny, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, uznał, że potrąceniu podlegała należność w wysokości 5.158,75 zł jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od maja 2009 r. do października 2009 r. W innych sprawach kwoty dochodzone przez Spółdzielnię za bezumowne korzystanie z lokalu były zasądzone (k. 119), były one

przedmiotem merytorycznej kontroli sądu powszechnego a więc stawka przyjęta przez Spółdzielnię była zasadna. Wadliwie zaś powodowie wywodzą (vide; treść uzasadnienia apelacji na k. 511-512), że Spółdzielnia mgła żądać stawki przyjętej jako opłaty eksploatacyjne od członka Spółdzielni. Wszak powodowie członkami nie byli, inna też stawka była określona przez Spółdzielnię ze stosunku najmu (k. 115, 116).

Sąd uznał za niezasadne potrącenie z tytułu wynajęcia lokali w 2008 r. za kwotę 960 zł (k. 131), bowiem Sąd Rejonowy w Szczecinku w sprawie o sygn.. akt I Co 1278/08 uznał, że pomieszczenia te były nieodpowiednie (k. 132-133). W tym zakresie apelacja powodów okazała się nieuzasadniona. Natomiast pozostała należność 1440 zł (k. 130, 138) z tytułu rezerwacji w hotelu jest uzasadniona. Wyjaśnić należy powodom, że Spółdzielnia miała obowiązek zapewnić odpowiednie pomieszczenia, a zachowanie powodów – jeszcze w dniu pierwszego terminu eksmisji tj. 23 września 2009 r. wskazywało, że powodowie nie chcieli opuścić pomieszczeń. Zapewnienie więc pomieszczeń przez Spółdzielnię było uzasadnione. Tym bardziej, że Prezydent Miasta K. przyznał powodom lokal w czasie wyznaczonej eksmisji. Zapewnienie więc lokali przez Spółdzielnię było uzasadnione, a koszt zasadny.

Sąd Apelacyjny uznał, odmiennie aniżeli uczynił to Sąd Okręgowy, że Spółdzielnia słusznie potrąciła kwotę 10.666,97 zł z tytułu remontu lokalu, jako, że regulamin Spółdzielni jest wiążący. Wedle art. 18 § 5 pkt. 1 ustawy prawo spółdzielcze, członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów. Dlatego też nie można zgodzić się z argumentacją Sądu Okręgowego, że zapisu statutowe czy regulaminowe nie dawały podstaw do obciążenia powodów kosztami zużycia lokalu.

Jak wyjaśniła pozwana Spółdzielnia kwotę 10.666,97 zł potrąciła tytułem kosztów zużycia lokalu zgodnie z obowiązującym wówczas regulaminem rozliczeń tj. Dział II pkt II ppkt 2, który określa w jakim zakresie użytkownicy zwalnający lokal mają obowiązek odnowić lokal. Powyższa kwota wynika ze sporządzonego przez inspektora nadzoru kosztorysu. Wyjaśniła pozwana, że w kosztorysie kwoty konkretnych elementów i materiałów zostały ustalone na podstawie średnich stawek i cen zawartych w wydawnictwie (...) obowiązujących w dacie sporządzania kosztorysu tj. wrzesień 2009 roku (k. 155). Z postanowień regulaminu, wynika, że użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest między innymi przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia poniesione przez spółdzielnię, usunąć lub pokryć koszty naprawy uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu, jego domowników lub innych osób, za które użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność oraz pokryć koszty zużycia lokalu lub wymiany urządzeń techniczno sanitarnych zainstalowanych przez spółdzielnię, w pełnej wysokości za okres używania przez niego lokalu, przy czym koszty te ustala spółdzielnia odpowiednio do stopnia zużycia. Z kolei, jak wskazała skarżąca Spółdzielnia, dział II pkt II ppkt 2 regulaminu rozliczeń określa w jakim zakresie użytkownicy zwalnający lokal mają obowiązek odnowić lokal. Zgodnie z postanowieniami regulaminu podstawą do ustalania kosztów zużycia podłóg i urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, wg aktualnych cen zakupu, podwyższonych o koszty ich instalacji obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia, materiału (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się według ceny urządzenia (materiału) podobnego co do wartości techniczno- użytkowej i estetycznej. Zauważyła pozwana Spółdzielnia, że ocenę stopnia zużycia podłogi i urządzeń techniczno- sanitarnych dokonuje się z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie oględzin lokalu, przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń i podłóg według tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do regulaminu. (Dział II pkt II ppkt 2 pkt 6 regulaminu). Normatywne zaś okresy użytkowania podłóg i urządzeń techniczno sanitarnych, których konserwacje, naprawy i wymiana obciążają użytkowników lokali zostały ujęte w załączniku nr 1 do regulaminu.

Zauważyć należy, że w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 28 września 2009 roku Komisja (...) przejmująca lokal dokonała oceny stanu technicznego lokalu, wskazano, które z elementów wyposażenia lokalu należy wymienić, odnowić, usunąć (k. 189-193). Analiza treści protokołu wskazuje, że lokal puszczany przez powodów znajdował się w złym stanie technicznym, nie mówić już o jego odnowieniu. W sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 30 września 2009 roku rzeczoznawca określił stan techniczny lokalu jako niski - do remontu.

To wszystko powoduje, że pozwana zasadnie kosztami odnowienia lokalu obciążyła powodów, abstrahując już od podstaw do potrącenia ww. kwoty z tytułu kosztów zużycia lokalu w oparciu o umowę najmu zawartą przez powódkę z pozwaną Spółdzielnią (§ 5 , § 13 umowy najmu).

Kwota 10.666,97 zł nie podlegałaby zapłacie przez powodów, o ile lokal zostałby zbyty w drodze przetargu, co nie nastąpiło. Jest jednak oczywiste ,że odnowienie lokalu przed przetargiem by mogło wpłynąć na wartość rynkowa lokalu .W chwili obecnej lokal został tylko tymczasowo zagospodarowany. To ,iż najemcy zaakceptowali przyjęcie lokalu w stanie nieodnowionym nie wpływa na zakres obowiązków powodów w zakresie rozliczenia ze spółdzielnią.

Za zasadne uznać należało również potrącenie kosztów uporządkowania lokalu- wywozu nieczystości na kwotę 438,70 zł. Powodowie winni bowiem opróżnić lokal i pozostawić go w stanie wolnym od osób i rzeczy, czego nie uczynili pozostawiając nieczystości niekomunalne. Nie wykazali przed Sądem ,ze odmienne twierdzenia Spółdzielni nie polegają na prawdzie. Nie mają też racji powodowie kwestionując potrącenie kwoty 484 zł z tytułu zużycia wody (k. 105), skoro zamieszkiwali w lokalu i wodę pobierali. Znamienne jest, że skarżący nie kwestionują samego faktu poboru przez nich wody. Należnością z tego tytułu Spółdzielnia miała prawo obciążyć powodów dokonując potrącenia.

Podstawa obciążenia powodów wyceną mieszkania i dokonania potrącenia z tego tytułu na kwotę 366 zł wynika zaś z treści art. 11 ust. 2² u.s.m., co słusznie podniosła pozwana w apelacji. Prawdliwość dokonania wyceny jest zaś kwestią drugorzędną. Samo dokonanie wyceny i obciążenie powodów z tego tytułu uznać należy za zasadne jako mające oparcie w ustawie.

Reasumując powyższe rozważania odnoszące się do zasadności dokonanych potrąceń, były one uzasadnione co do kwot wskazanych przez Spółdzielnię za wyjątkiem kwoty 960 zł z tytułu rezerwacji miejsc w 2008 r. z uwagi na nieodpowiedniość lokalu. Dlatego też apelacja pozwanej Spółdzielni okazała się uzasadniona w tej części, w której domagała się dokonania potrącenia również kwoty 305 zł z tytułu ochrony obiektu, dokonanej wyceny mieszkania przez Spółdzielnię na kwotę 366 zł oraz kosztów odnowienia mieszkania na kwotę 10.666,97 zł, a więc na łącznym poziomie 11.337,97 zł, co zostało uwzględnione przy ostatecznym rozliczeniu należnego powodom świadczenia, a co znalazło odzwierciedlenie w punkcie I podpunkt 1 sentencji. Zatem apelacja pozwanej obejmująca całość zasądzonego roszczenia 86.069 zł została uwzględniona w wysokości ok. 11.337,97 zł, a w pozostałej części tj. co do kwoty 74.731,03 zł okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie III sentencji.

Ostatecznie potrąceniu z kwoty 236.000 zł podlegały kwoty 649,38 zł (umorzenie) oraz 43.269,32 zł (dalsze potrącenia), co stanowi 192.080,67 zł. Taka też jest zatem ostatecznie wartość rynkowa lokalu podlegająca zwrotowi przez Spółdzielnię na rzecz powodów, a żądanie pozwu uzasadnione w wysokości 192.080,67 zł o czym orzeczono w punkcie I podpunkt 1 sentencji.

Sąd Apelacyjny uwzględnił w części apelacji powodów i pozwanej na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałej części, ponad zasądzoną kwotę żądanie powodów o zapłatę kwoty 250.000 zł okazało się niezasadne, wobec czego powództwo zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie I podpunkt 3 sentencji.

Jako, że apelacja powodów okazała się zasadna w wysokości 110.604,67 zł, zatem co do kwoty 27.006,57 zł nie zasługiwała na uwzględnienie, o czym orzeczono w oparciu o treść art. 385 k.p.c. w punkcie II sentencji.

Modyfikacji uległ wyrok Sądu Okręgowego, w konsekwencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmianie podlegało również rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie 3,4,5 rzeczonego wyroku. O kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji orzeczono mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w 77%, a więc powodów w tym stosunku uznać należy za wygrywających sprawę, a w 23% za przegrywających. Przypomnieć należy, że żądanie powodów tj. 250.000 zł okazało się uzasadnione co do kwoty 192.080,67 zł.

Dlatego też dokonano na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmiany punktu 3. wyroku Sądu Okręgowego, mając na uwadze treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z §

6 pkt 7 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) i orzeczono w punkcie I podpunkt 4 sentencji o zwrocie kosztów postępowania należnych solidarnie od powodów na rzecz pozwanej Spółdzielni w wysokości 1670 zł. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego wynoszące 7.200 zł wraz z opłatą od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Z uwagi na zmianę stosunku, w jakim powodów należy uznać za wygrywających i przegrywających sprawę przed Sądem Okręgowym, zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uległo więc rozstrzygnięcie w punkcie 4. zaskarżonego wyroku co do wydatków poniesionych zastępczo przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłego sporządzonej w sprawie oraz w punkcie 5. zaskarżonego wyroku, co do opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni.

Sąd ogólną sumę wydatków 3.319,38 zł (k. 264 i 386) rozliczono stosunkowo w ten sposób, że ostatecznie obciążono nimi i nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Koszalinie od:

- powodów kwotę 763,38 zł (23% z kwoty 3.319,38 zł), orzekając w punkcie I podpunkt 5 lit. a) tiret 1 sentencji o pobraniu ww. kwoty z zasądzonego roszczenia na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,
- pozwanej kwotę 2.556 zł (77% z 3.319,38 zł= 2.555,92 zł, co po zaokrągleniu stanowi 2.556 zł), orzekając w punkcie I podpunkt 5 lit. a) tiret 2 sentencji o pobraniu ww. kwoty z zasądzonego roszczenia na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z kolei o pobraniu od pozwanej Spółdzielni na rzecz Skarbu Państwa — Sądu Okręgowego w Koszalinie części opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni, orzeczono w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w punkcie I podpunkt 5 lit. b) sentencji. Należna opłata wynosiła 9605 zł (5% z 192.085,67 zł) co uwzględniając kwotę 500 zł uiszczoną przez powodów tytułem opłaty sądowej, od uiszczenia której nie byli zwolnieni, ostatecznie dało kwotę 9.105 zł.

Podobnie o pobraniu od pozwanej nieuiszczonej przez powodów części opłaty sądowej od apelacji, od której powodowie byli zwolnieni, orzeczono w oparciu o treść art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w punkcie V sentencji. Należna opłata wynosiła 5.300,85 zł (192.085,67 zł - 86.069 zł = 106.016,70 zł z czego 5% wynosi 5.300,75 zł) co uwzględniając kwotę 500 zł uiszczoną przez powodów tytułem opłaty od apelacji, od uiszczenia której nie byli zwolnieni, ostatecznie po zaokrągleniu dało kwotę 4.808 zł.

Odnosząc się zaś do kosztów postępowania apelacyjnego obciążających powodów, na które składały się:

- koszty zastępstwa procesowego pozwanej Spółdzielni — z tytułu wywiedzionej przez Spółdzielnię apelacji (§ 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia) oraz koszty opłaty od apelacji,
- opłata sądowa od apelacji powodów, od uiszczenia której zostali zwolnieni, a którą winni ponieść powodowie w stosunku w jakim przegrali apelację ($133.019-106.017=27.002 \text{ zł} \times 5\% = 1.350,10 \text{ zł}$), a więc 20 %,

Sąd Apelacyjny uznał, że choć w ww. zakresie winni powodowie co do zasady ponosić koszty, tym bardziej, iż zasądzono na ich rzecz kwotę 192.085,67 zł, a więc zasądzenie mogło nastąpić z zasądzonego świadczenia, tym niemniej z uwagi na szczególną sytuację powodów, o której mowa zarówno w art. 102 k.p.c. jak też w art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Apelacyjny w punkcie IV sentencji nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego pozwanej, a w punkcie VI sentencji i odstąpił od obciążenia powodów opłatą od apelacji, od uiszczenia której byli zwolnieni.

Uzasadniając odstąpienie od obciążania powodów ww. kosztami w sprawie, w ocenie Sądu Odwoławczego zachodzi „szczególny przypadek”, o którym mowa zarówno w art. 102 k.p.c. jak też w art. 113 ust. 4 u.k.s.c. przewidujących odstąpienie od obowiązku ponoszenia przez powodów jako strony przegrywającej sprawę kosztów zastępstwa procesowego pozwanej oraz opłaty od apelacji, oraz kosztów sądowych — tu: opłaty od apelacji. Jak wskazuje się

w doktrynie nie ma kolizji między art. 102 k.p.c. a art. 113 ust. 4 ustawy, przesłanki stosowania tych przepisów są podobne, ich zastosowanie aktualizuje się w wyjątkowych sytuacjach (vide: Antoni Górski, komentarz do art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, opubl. Lex). Zaznaczyć należy, że instytucja odstąpienia od obciążania kosztami strony, która winna je ponieść zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.) stanowi wyjątek, który można stosować w przypadkach szczególnie uzasadnionych związanych przykładowo z położeniem strony obowiązanej do poniesienia kosztów. Wypadek szczególnie uzasadniony oznacza sytuacje procesowe odbiegające od normy, zawierające elementy społecznie nieuzasadnionego pokrzywdzenia i naruszające poczucie sprawiedliwości (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. o sygn. akt I CZ 52/11, opubl. Lex nr 1084690).

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że obecne rozliczenie ze Spółdzielnią, w której powódka posiadała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i je utraciła, co wiązało się w konsekwencji z eksmisją powodów wraz z dziećmi, winno dać powodom realną szansę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny. Tym bardziej, że okoliczności sprawy mogłyby subiektywnie pozwolić na uznanie naruszenia praw powodów do mieszkania, jako że wykluczenie ze Spółdzielni, a więc zastosowanie środka nad wyraz drastycznego i ostatecznego, nastąpiło przy stosunkowo niewielkim zadłużeniu, o czym już była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia. Pozbawiono powódkę i jej męża oraz dzieci, wówczas jeszcze uczące się, prawa do zamieszkiwania w lokalu spółdzielczym, a później jedynie sytuacja stron ulegała pogorszeniu — od sierpnia 2007 r. toczyła się sprawa o eksmisję, później powodowie walczyli o prawo do otrzymania właściwego lokalu tymczasowego. Niewątpliwie negatywne przeżycia związane z utratą mieszkania - wobec stosunkowo niewielkiego zadłużenia - towarzyszyły całej rodzinie, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w zachowaniu powoda podczas eksmisji w dniu 23 września 2009 r. Powodowie nadto mają ciężką sytuację materialną, nie mają środków na zapewnienie mieszkania w lepszym stanie, aniżeli w którym obecnie zamieszkują. Powódka jest osobą bezrobotną, a niewielkie dochody z tytułu zatrudnienia uzyskuje jej mąż. Powodowie zamieszkują w trudnych warunkach w jednym pokoju, jak podnoszą w apelacji- urągających godności ludzkiej. Obecnie priorytetowym jest uzyskanie przez powodów innego lokalu mieszkalnego, a więc dalsze uszczuplanie zasądzonego świadczenia może czynić iluzorycznym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powodów. Wszak powodom chodzi o to, aby w zamian za prawo im przysługujące jeszcze w 2006 r. do lokalu, mogli inny lokal uzyskać. Przy obecnych realiach gospodarczych i znacznym wzroście cen nieruchomości, dla umożliwienia powodom uzyskania innego lokalu, zasądzona kwota nie powinna być już pomniejszana. Tym bardziej, że powodowie zostali obciążeni kosztami postępowania przed Sądem Okręgowym - w tym kosztami postępowania Spółdzielni, w łącznej wysokości 2.433,38 zł. W oparciu o powyższą argumentację, Sąd Apelacyjny nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego pozwanej Spółdzielni, o czym na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie IV sentencji.

Uwzględniając powyższe, sytuacja powodów zasługuje na miano szczególnej, o której mowa w treści art. 102 k.p.c., zatem obciążanie ich opłatą od apelacji, od uiszczenia której byli zwolnieni tj. ponad 500 zł powodowałoby nieuzasadnione pokrzywdzenie.

Dlatego też Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążania powodów tymi kosztami, o czym na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie VI sentencji.

Mirosława Gołuńska Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz