

Sygn. akt: I ACa 373/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Limiera (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Miastkowska SO (del.) Marta Witoszyńska
Protokolant:	Stażysta Ewa Borysewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. O.**

przeciwko (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy (...) Zespole (...)**
z siedzibą w G.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 24 października 2017 r. w sprawie, sygn. akt I C 2687/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2, 3 i 4, w ten sposób, że:

a) w punkcie 1. obniża zasądzoną kwotę z 69.557,56,- złotych do kwoty 1.812,59,- (jeden tysiąc osiemset dwanaście 59/100) złotych;

b) w punkcie 3. obniża należną Skarbowi Państwa kwotę kosztów sądowych z 3.478,- złotych do kwoty 91,- (dziewięćdziesiąt jeden) złotych;

c) uchyla punkt 4. wyroku i nie obciąża powódki kosztami procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt I ACa 373/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem końcowym z dnia 24 października 2017 r., Sąd Okręgowy w Płocku, w sprawie I C 2687/15, powództwa H. O. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. o zapłatę:

1. zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz H. O. kwotę 69 557,56 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 stycznia 2016 r.;
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 3 478 zł tytułem kosztów sadowych;
4. zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz H. O. kwotę 3 767 zł tytułem kosztów procesu.

Wcześniejszym wyrokiem częściowym z dnia 28 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Płocku:

- 1) zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Przy (...) Zespole (...) w G. na rzecz powódki H. O. uznaną przez pozwaną kwotę 8 852,70 zł;
- 2) wyrokowi w pkt. 1 nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Powyższe rozstrzygnięcia zapadły przy następujących ustaleniach Sądu pierwszej instancji:

Powódka H. O. nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego położonego w budynku wielorodzinnym w G. przy ul. (...) o pow. 69,54 m na mocy przydziału z dnia 12 czerwca 1992 r. Do lokalu było

przynależne pomieszczenie piwnicy o pow. użytkowej 6,10 m.

Właścicielem przedmiotowego lokalu jest pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) Przy (...) Zespole (...) w G..

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu wynosi 120.000 zł.

Mąż powódki J. O. zmarł w dniu 5 listopada 2012 r. Spadek po nim nabyła żona H. O. oraz dzieci: W. O. i E. S. po 1/3 części każde z nich.

Pismem z dnia 30 września 2013 r. powódka H. O. złożyła pozwanej pisemne oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w spółdzielni. Zostało ono doręczone pozwanej w dniu 12 grudnia 2013 r.

Przysługujące powódce lokatorskie prawo do lokalu wygasło w dniu 11 stycznia 2014 r.; tj. po 30-u dniach od wypowiedzenia członkostwa (§ 15 ust. 1 Statutu pozwanej spółdzielni; tj. 12.12.2013 r. + 30 dni).

W dniu 27 stycznia 2014 r. pełnomocnik powódki - jej córka E. Ś. - wydała przedmiotowy lokal pozwanej.

Nieruchomość, której częścią jest przedmiotowy lokal była budowana przez pozwaną przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez (...) S.A. w W. na mocy umów z dnia; 27.02.1990r., 30.07.1990 r., 23.09.1991 r.

zmienionych aneksami z dnia: 04.11.1991r., 05.05.1992 r., 22.04.1996 r., 22.12.2009r.

Bank (...) S.A. zakończył kredytowanie zadania w dniu 5 maja 1992 r.

i przeniósł do spłaty terminowej kwoty 3.858.445.400 zł oraz 155.646.800 zł.

Z rozliczenia ww. kwot na przedmiotowy lokal przypadają do spłaty kwoty 184.739.943zł i 7.452.271 zł.

Na mocy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1997 r. Nr 103, poz. 652; obecny stan prawny Dz.U. z 2013 r., poz. 763 ze zm.) obsługa zadłużenia nieruchomości podlegała kredytowaniu na zasadach określonych w tej ustawie.

Dlatego, zgodnie z aneksem z dnia 22.04.1996 r. spłata zadłużenia z tytułu kredytu jest dokonywana w ratach kwartalnych płatnych w terminie do 30-go dnia ostatniego miesiąca kwartału. Począwszy od I kwartału 1996 r. wysokość należnej spłaty jest ustalana na zasadach określonych w art. 7 pkt. 1 i pkt. 2 ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw. Dlatego początkowo spłaty kredytu dokonywane były w systemie 1% wartości lokalu, w systemie dochodowym, a od I kwartału 1996 r. zgodnie z ustalonym na dany rok normatywem.

Powódka H. O. łącznie na obsługę zadłużenia kredytowego wpłaciła 43 500,48 zł z tego na spłatę kredytu przypadała kwota 18 473,99 zł. Zadłużenie kredytowe przypadające na przedmiotowy lokal na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiło z tytułu odsetek czasowo wykupionych przez budżet 67 860,53 zł, zaś z tytułu waloryzacji odsetek 3 088,50 zł.

Na chwilę wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego powódce H. O. miała w całości spłacony kredyt (kapitał) oraz odsetki skapitalizowane.

W dniu 17 czerwca 2011 r. Zespół (...) sporządził raport z kontroli przeprowadzonej w pozwanej spółdzielni dotyczącej rozliczenia spłat lokatorów budynków na Osiedlu (...) nr 12 i 14 kredytowanych na podstawie umowy z dnia 27.02.1990. Wskazał w nim, że nie stwierdza nieprawidłowości. Tożsama kontrola została przeprowadzona w czerwcu 2013 r. Wówczas również nie stwierdzono nieprawidłowości. W raporcie tym stwierdzono, że na dzień 31.03.2014 r. wysokość zadłużenia wobec Banku i budżetu Państwa według kartotek lokatorów, w zakresie przedmiotowego lokalu nr (...) wynosi:

- 67 159,58 zł-wobec budżetu Państwa;
- 585,39 zł - wysokość oprocentowania zadłużenia wobec budżetu Państwa.

Łącznie 67 744,97 zł, tj. na koniec kwartału, w którym wygasło prawo powódki do lokalu i w którym opróżniła ona lokal pozwanej spółdzielni.

Po wygaśnięciu prawa lokatorskiego przysługującego powódce pozwana spółdzielnia w dalszym ciągu spłacała normatyw obciążający przedmiotowy lokal, gdyż po 20 latach terminowej spłaty, co nastąpi 31.12.2017 r., pozwana będzie mogła ubiegać się o całkowite umorzenie odsetek czasowo wykupionych przez budżet państwa. Dla wierzyciela jest bowiem bez znaczenia kto dokonuje spłat. Otrzymuje bowiem zbiorcze kwartalne spłaty od pozwanej spółdzielni bez wyszczególnienia na poszczególne lokale.

Pozwana spółdzielnia spłaca na rzecz (...) S.A. w W.: odsetki czasowo wykupione przez budżet, odsetki skapitalizowane i raty kredytu;

w rozliczeniach kwartalnych. Z tego tytułu zadłużenie pozwanej spółdzielni na dzień 11.07.2016 r. wynosi:

- 19 203,90 zł - z tytułu kapitału;
 - 6 790,85 zł - z tytułu odsetek skapitalizowanych ustawowo;
 - 617,85 zł - zadłużenie z tytułu odsetek bieżących naliczanych za okres od 1.10.2015 r. do 10.07.2016 r.;
 - 2 216.248,68 zł - z tytułu odsetek przejściowo wykupionych przez budżet Państwa;
- 29 464,01 zł - z tytułu naliczonej waloryzacji za okres od 01.01.2016 r. do 10.07.2016 r.

Na dzień 11 lipca 2016 r. zadłużenie dotyczące przedmiotowego lokalu wynosi:

- 60.855,11 zł - z tytułu odsetek przejściowo wykupionych przez budżet Państwa;
- 812,28 zł - z tytułu naliczonej waloryzacji.

Pozwana nie ogłosiła przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

W dniu 28 września 2013 r. pozwana spółdzielnia wystawiła wobec powódki H. O. wezwanie do zapłaty kwoty 3.286,77 zł z tytułu zadłużenia wynikającego z opłat czynszowych i rat normatywu. W tym:

- kwota 222,53 zł za sierpień 2012 r. - normatyw na rzecz (...);
- kwota 222,53 zł za październik 2012 r. - normatyw na rzecz (...);
- kwota 222,53 zł za grudzień 2012 r. - normatyw na rzecz (...);
- kwota 231,57 zł za styczeń 2013 r. - normatyw na rzecz (...);
- kwota 231,57 zł normatyw na rzecz (...) oraz kwota 427,45 zł czynszu - za luty 2013 r.;
- kwota 231,57 zł normatyw na rzecz (...) oraz kwota 427,45 zł czynszu - za marzec 2013 r.;
- kwota 231,57 zł normatyw na rzecz (...) oraz kwota 419 zł czynszu - za kwiecień 2013 r.;
- kwota 419 zł czynszu - za maj 2013 r.;

Łącznie kwota 3.286,77 zł (w tym: czynsz 1.692,90 zł oraz normatyw 1.593,87 zł).

Przy czym, przelewem z dnia 17.10.2013 r. zięć powódki W. S. wpłacił pozwanej kwotę 222,53 zł tytułem zaległej spłaty kredytu za sierpień 2012 r. w imieniu powódki.

Z powyższych należności przedawnieniu uległy świadczenia okresowe (zaległości czynszowe, normatyw) za okres do stycznia 2013 r. Pozostały do zapłaty nieprzedawnione zobowiązania w łącznej kwocie 2.384,61 zł za okres od lutego 2013 r. do maja 2013 r.

Powódka pismem z dnia 10 września 2014 r. wezwała pozwaną do zwrotu wartości rynkowej lokalu.

Pismem z dnia 2 marca 2015 r. powódka wezwała pozwaną do niezwłocznego, w terminie nieprzekraczającym 7 dni, określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przy ul. (...), z uwzględnieniem stosownych potrąceń.

Pismem z dnia 14 maja 2015 r. pozwana poinformowała powódkę, że wartość rynkowa lokalu wynosi 120.000 zł. Nadto, że obecnie, zgodnie z art. 11 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone są rozmowy z członkami oczekującymi na przydział lokalu mieszkalnego. Z chwilą wpłaty przez nowego lokatora wartości rynkowej lokalu niezwłocznie zostanie dokonana wypłata.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2015 r. powódka wezwała pozwaną do „zwrotu zagarniętego mienia” w postaci niewypłaconej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana spółdzielnia wykazała złożonymi dokumentami w postaci: dokumentów księgowych, pism banku, raportów - wysokość zobowiązań z tytułu normatywu przypadających na przedmiotowy lokal.

Sąd ten nie dał wiary zeznaniom powódki H. O.. Jak wynika z treści jej zeznań powódka ma ona problemy z pamięcią oraz prawidłowym kojarzeniem faktów. Dlatego jej zeznania nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie.

Przy powyższych ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, co do zasady. Przyznała tę okoliczność pozwana częściowo uznając roszczenie, co do wysokości 8 852,70 zł. Stanowiło to podstawę wydania wyroku częściowego w sprawie.

Niesporny był fakt wygaśnięcia przysługującego powódce i jej mężowi lokatorskiego prawa do lokalu. Nadto, wartość rynkowa przedmiotowego lokalu. Spór dotyczył tego, jaka kwota powinna być wypłacona powódce z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu; w tym: wysokość i zasadność odliczeń.

Według Sądu I instancji w tej sprawie znajduje zastosowanie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. w kształcie nadanym nowelizacją wprowadzoną ustawą z o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (DZ.U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r. - zgodnie z art. 10, który stanowi, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Przedmiotowy lokal stanowi część nieruchomości, której właścicielem jest pozwana spółdzielnia. Budynek został wybudowany ze środków pochodzących z kredytu bankowego zaciągniętego przez pozwaną spółdzielnię w (...)P. S.A. w W.. Nie zostały do budowy wykorzystane środki pochodzące z finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Dlatego, zachodzi możliwość zbycia przedmiotowego prawa do lokalu w drodze przetargu.

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 10 ust. 2 w.w ustawy - w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 (wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego) i art. 16¹ (roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobie, której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat) 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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Zgodnie z art. 10 ust. 2¹ ww. ustawy - w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

W sprawie niesporne jest, że pozwana spółdzielnia nie ogłosiła przetargu i nie jest nim zainteresowana. W ocenie Sądu, brak przetargu nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przedmiotowy lokal jest bowiem własnością pozwanej. W każdej chwili pozwana spółdzielnia może ogłosić przetarg i poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu uzyskać jego wartość rynkową, z której zaspokoi roszczenia powódki. Nadto, przesłanką do powstania roszczenia powódki, do jego wymagalności i wypłaty należnych świadczeń nie jest ogłoszenie przetargu tylko opróżnienie lokalu; zgodnie z art. 10 ust. 2⁴. Dlatego to pozwaną spółdzielnię obciąża ryzyko późniejszego uzyskania na skutek przetargu niższej kwoty niż ustalona wartość rynkowa lokalu.

Z tych względów należy określić wartość rynkową lokalu na 120.000 zł.

Przy czym, kwota ta nie jest wypłacana w całości o ile zachodzą przesłanki do dokonania potrąceń, na mocy art. 10 ust. 2² ww. ustawy, który stanowi, że 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, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z 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.

W niniejszej sprawie niesporne było, że powódka H. O. uiściła cały wkład mieszkaniowy. Przysługiwało jej bowiem roszczenie o wykup lokalu, które bez spełnienia tego wymogu nie powstałoby. Nadto, że spłaciła przypadające na jej lokal: kwotę kapitału kredytu zaciągniętego na budowę oraz kwotę odsetek od kredytu. Brak jest więc podstawy do dokonania potrąceń z tych tytułów.

Jednakże pozwana spółdzielnia skorzystała z pomocy Skarbu Państwa w spłacie odsetek. Zostały one częściowo wykupione przez budżet państwa. Z tego tytułu pozwana była zobowiązana od I kwartału 1996 r. do spłaty tego zadłużenia poprzez uiszczenie tzw. normatywu i kwoty stanowiących waloryzację odsetek. Kwoty te były ponoszone przez poszczególnych członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu mieszkalnego w kredytowanej nieruchomości, w tym przez powódkę w zależności iloczynu powierzchni lokalu i normatywu ogłoszonego w obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i (...).

Należy więc rozważyć, czy w realiach niniejszej sprawy należy dokonać potrącenia nominalnej kwoty umorzenia kredytu, w części przypadającej na ten lokal, która na I kwartał 2014 r. (opóźnienie lokalu) wynosi 67.744,97 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, co do zasady, należałoby dokonać potrącenia w tej wysokości. Należy jednak rozważyć, czy w realiach niniejszej sprawy ta zasada nie doznaje wyjątku. Istotą tej regulacji jest uwzględnienie obciążeń związanych z danym lokalem przy określaniu jego wartości rynkowej.

W sprawie niesporne jest natomiast to, że pozwana spółdzielnia, po wygaśnięciu prawa powódki, dokonywała dalszej spłaty normatywu. Dlatego po dniu 31.12.2017 r. będzie jej przysługiwało prawo do ubiegania się o umorzenie w całości pozostałych do zapłaty odsetek. Ja wynika ze stanowiska pozwanej - spółdzielnia będzie występowała o takie umorzenie. Tym samym, w ocenie Sądu, dokonanie obecnie potrącenia z pominięciem tego faktu skutkowałoby nieuzasadnionym wzbogaceniem pozwanej spółdzielni kosztem powódki. Obciążenie to nie spowoduje bowiem ubytku wartości prawa do lokalu, z którym jest związane o nominalną wartość długu, ponieważ ten - z dniem 31.12.2017r. - ulegnie umorzeniu w całości, tj. przed upływem terminu związanego z ewentualnie ogłoszonym przetargiem.

W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powódki, że w sprawie należy odwołać się do dotychczasowego orzecznictwa, w którym podkreśla się, że „wśród czynników podlegających ocenie w niniejszej sprawie znaleźć się także musi możliwość skorzystania z umorzenia części zadłużenia w wypadku wcześniejszej jego spłaty na zasadach przewidzianych w art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przepisy powyższe ustanawiają skonkretyzowane możliwości umniejszenia zobowiązania. Istnienie takiej możliwości nie jest obojętne przy ocenie rzeczywistej wartości rynkowej prawa, bowiem powoduje, że ciężący dług może być zlikwidowany w krótkim czasie (powołane przepisy wyznaczają nieodległy termin uregulowania długu) za część swojej nominalnej kwoty” (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25.06. 2008 r, III CZP 58/08).

Z tych względów Sąd I instancji nie dokonał potrącenia kwoty 67 744,97 zł z tytułu normatywu od wartości rynkowej lokalu.

Należy dokonać potrącenia zobowiązań nieprzedawnionych z tytułu opłat czynszowych i rat normatywu za okres od stycznia 2013 r. do maja 2013 r.

w wysokości 2 384,61 zł. Doszło natomiast do przedawnienia wcześniejszych świadczeń na mocy art. 118 k.c., były to bowiem świadczenia okresowe. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. nastąpiło przerwanie biegu terminu przedawnienia poprzez wniesienie odpowiedzi na pozew (luty 2016 r.) zawierającej zarzut potrącenia wskazanych świadczeń okresowych.

Zgodnie więc z art. 10 ust. 2 ww. ustawy, potrącenia w niniejszej sprawie wynoszą 2 384,61 zł. Tym samym wartość rynkowa lokalu należna do wypłaty wynosi 117 615, 39 zł (120 000 zł-2 384,61 zł).

Z tego tytułu zdaniem Sadu Okręgowego na rzecz powódki H. O. należało zasądzić od pozwanej kwotę 78 410,26 zł (2/3 x 117 615,39 zł), a po odliczeniu kwoty zasądzonej wyrokiem częściowym kwotę 69 557,56 zł (78 410,26 zł – 8 852,70 zł).

Zgodnie zaś z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Powódka opróżniła przedmiotowy lokal w dniu 27 stycznia 2014 r. Od tego dnia należy liczyć termin 3 miesięcy na ogłoszenie przetargu. Wyłonienie nabywcy mogło więc najwcześniej nastąpić w dniu 27 kwietnia 2014 r. Tym niemniej pozwana została wezwana przez powódkę do zwrotu wartości rynkowej lokalu dopiero pismem z dnia 10 września 2014 r. Nie określiła jednak w nim dochodzonej kwoty. Nie uczyniła tego także w kolejnych pismach z dnia: 2 marca 2015 r. i 30 kwietnia 2015 r.

Dlatego, o odsetkach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 455 k.c., gdyż zobowiązany winien zapłacić świadczenie, którego terminu zapłaty nie ustalono, niezwłocznie po wezwaniu go do zapłaty.

Jako datę wezwania pozwanego do zapłaty należy więc przyjąć datę doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, tj. 28.01.2016 r. Z tych względów Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 28 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie według Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić jako nieuzasadnione.

Od tego wyroku apelację złożyła pozwana Spółdzielnia. Zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

- 1) naruszenie art.11 ust.2 pkt 2² ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz.1222 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie konieczności potrącenia z wartości rynkowej lokalu nominalnej kwoty umorzenia kredytu w kwocie 67 744,97 zł i zastosowanie nieprzewidzianego prawem wyjątku opartego o zdarzenie przyszłe i niepewne;
- 2) naruszenie art.5 k.c. poprzez jego pominięcie;
- 3) naruszenie art.405 k.c. poprzez jego błędną interpretację i uwzględnienie tego rodzaju zarzutu względem pozwanej, podczas gdy to pozwana na skutek działań powódki doznała szkody;
- 4) art.328 § 2 k.p.c. poprzez podanie błędnej podstawy rozstrzygnięcia;
- 5) art.232 w zw. z art.278 § 1 k.p.c. poprzez niepowołanie biegłego dla wyliczenia wartości rynkowej lokalu po odjęciu kwot należnych do potrącenia;
- 6) art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów.

W związku z tymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie zgodnie ze stanowiskiem pozwanej, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sadowi I instancji w celu istotnego uzupełnienia materiału dowodowego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest częściowo uzasadniona i podlega uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów natury procesowej albowiem tylko prawidłowe ustalenia faktyczne i ocena dowodów pozwala na właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Strona pozwana sformułowała zarzuty naruszenia art.232, art.233 § 1, art.278 § 1 i art.328 § 2 k.p.c. bez szerszego uzasadnienia. Jest to o tyle niezrozumiałe, że ustalenia są w istocie między stronami niesporne. Istotą apelacji pozwanej jest naruszenie prawa materialnego.

Stan faktyczny został w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy ustalony prawidłowo, zgodnie z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, oferowanego przez strony postępowania. Stąd ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni zaakceptował, przyjmując za własne, bez zbędnej konieczności ponownego ich przytaczania.

Główne zastrzeżenia apelującej dotyczą w istocie art.233 k.p.c. Chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. polegający na dokonaniu przez tenże sąd oceny dowodów z przekroczeniem zasady swobodnej ich oceny, a w szczególności błędnych ustaleń dotyczących rozliczeń wygasłego prawa do lokalu spółdzielczego.

Sąd Apelacyjny pragnie zauważyć, że gdy z materiału dowodowego wyłaniają się dwie wersje wydarzeń pozostające względem siebie w sprzeczności, sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 339/02 (opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...)), wskazał,

że wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Sam fakt, że dowód przeprowadzony w sprawie został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego nie oznacza zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dojść może tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., co znalazło swój wyraz w należyтым uzasadnieniu wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.). Zaznaczyć należy, że zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176). Ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby pozwany wykazał, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności itp.

Nie można mówić o naruszeniu art.232 w zw. z art.278 k.p.c. Pozwana nie zgłaszała wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Sąd może wezwać biegłego w celu zasięgnięcia jego opinii w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Wiadomości specjalne to niewątpliwie wiadomości związane z wyodrębnioną dziedziną wiedzy, wiadomości szczególne, wyjątkowe, gruntowne, szczególnie dobrze komuś znane ze względu na wykształcenie, badania bądź doświadczenie. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego mogło nastąpić w chwili, gdy już został zgromadzony materiał faktyczny umożliwiający biegłemu wydanie opinii.

Ocena rozliczenia finansowego związanego z wygaśnięciem prawa do lokalu spółdzielczego powinna się odbyć w oparciu o dokumenty pozwanej. To na niej więc spoczywał ciężar wykazania prawidłowości rozliczeń. Nie potrzeba do tego wiedzy specjalistycznej. Opinia biegłego nie może zdejmować ze strony ciężaru dowodowego ani zastępować aktywności strony. Niemniej jednak gdyby strona pozwana uważała za konieczny taki dowód to winna zgłosić odpowiednie wnioski. Na etapie postępowania apelacyjnego zgłaszanie takiego zarzutu jest spóźnione z mocy art.381 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy dysponował określonym materiałem dowodowym zaoferowanym przez strony, który następnie poddał ocenie, wynik której dał mu podstawy do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Ocena ta jest wszechstronna, bezstronna i zgodna z zasadą swobodnej oceny dowodów.

Ustalenia i wnioski Sądu I instancji są więc prawidłowe, a zarzuty apelacji w tym zakresie jedynie polemiką z właściwie dokonaną rekonstrukcją stanu faktycznego.

Nieuzasadnione są zatem zarzuty naruszenia art.232, art.233 § 1, art.278 § 1 i art.328 § 2 k.p.c.

Uzasadnionym jest natomiast naruszenie prawa materialnego to jest art.11 ust.2 pkt 2² ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.

z 2018 r. poz.845) uosm, który stanowi, że 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, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z 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.

Przede wszystkim należy podkreślić, że Sąd Okręgowy błędnie przywołuje art.10 ust.2 pkt 2² ww.ustawy choć w istocie posługuje się treścią art. 11 ust.2 pkt 2² tej ustawy.

Zgodnie z art. 11 ust.2 pkt 2¹ uosm w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

W tej sprawie ostatecznie nie kwestionowano, że wartość rynkową lokalu wynosi 120.000 zł.

W sprawie niesporne było także, że powódka H. O. uiściła cały wkład mieszkaniowy. Przysługiwało jej bowiem roszczenie o wykup lokalu, które bez spełnienia tego wymogu nie powstałoby. Nadto, że spłaciła przypadające na jej lokal: kwotę kapitału kredytu zaciągniętego na budowę oraz kwotę odsetek od kredytu. Brak jest więc podstawy do dokonania potrąceń z tych tytułów.

Prawidłowo Sąd I instancji ustalił, że pozwana spółdzielnia skorzystała

z pomocy Skarbu Państwa w spłacie odsetek. Zostały one częściowo wykupione przez budżet państwa. Z tego tytułu pozwana za spółdzielców była zobowiązana od I kwartału 1996 r. do spłaty tego zadłużenia poprzez uiszczenie tzw. normatywu

i kwoty stanowiących waloryzację odsetek. Kwoty te były ponoszone przez poszczególnych członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu mieszkalnego w kredytowanej nieruchomości, w tym przez powódkę

w zależności iloczynu powierzchni lokalu i normatywu ogłoszonego w obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i (...).

W związku z powyższym należy dokonać potrącenia nominalnej kwoty umorzenia kredytu, w części przypadającej na ten lokal, która na I kwartał 2014 r. (opóźnienie lokalu) wynosi 67.744,97 zł.

Brak jest podstaw prawnych do pominięcia tego potrącenia. Brzmienie art. 11 ust.2 pkt 2¹ uosm nie pozostawia w tym zakresie żadnych wątpliwości ani nie wskazuje wyjątku. W sprawie niesporne jest, że pozwana spółdzielnia, po wygaśnięciu prawa powódki, dokonywała dalszej spłaty normatywu.

Nieuzasadnione jest stanowisko Sądu i instancji, że po dniu 31.12.2017 r. pozwanej Spółdzielni będzie przysługiwało prawo do ubiegania się o umorzenie

w całości pozostałych do zapłaty odsetek co skutkowałoby nieuzasadnionym wzbogaceniem pozwanej spółdzielni kosztem powódki w przypadku potrącenia. Nawet gdyby podzielać stanowisko Sądu Okręgowego to na dzień orzekania nie było żadnych podstaw do takich przewidywań. Sąd założył zdarzenie przyszłe i niepewne oraz orzekł wbrew treści art. 316 § 1 k.p.c. stanowiącego, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Na dzień wyrokowania nie było podstaw do rozważenia umorzenia części należności przez Skarb Państwa. Nawet gdyby tak było to dopiero po rzeczywistym zaistnieniu tego faktu powódka mogłaby zgłaszać odpowiednie roszczenia.

Również na dzień zamknięcia rozprawy apelacyjnej takie zdarzenie nie zaistniało.

Niezależnie od tego argumentu trzeba podnieść, że to na kredytobiorcy czyli członku spółdzielni, który zaciągał kredyt na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego ciąży prawo i możliwość ubiegania się o umorzenie części wykupionych przez budżet odsetek.

Stanowi o tym wyraźnie art.10 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r.

o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U.2016.1779 t.j.). który stanowi, że na wniosek kredytobiorcy zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych podlega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi do dnia 31 grudnia 2017 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem żądania przez spółdzielnię mieszkaniową uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanej przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa. Potwierdza to

i wzmacnia ten pogląd też treść art.11 ww. ustawy, który określa warunki jakie musi spełnić kredytobiorca by skorzystać z możliwości umorzenia. To powódka była

i nadal jest w tym znaczeniu kredytobiorcą i to od spełnienia przez nią warunków możliwe byłoby wystąpienie o umorzenie.

Z tych względów Sąd II instancji, zmienił zaskarżony wyrok i dokonał potrącenia kwoty 67 744,97 zł z tytułu normatywu od wartości rynkowej lokalu.

Oznacza to, że po dokonaniu potrąceń innych należności, których wysokości nikt nie kwestionował pozostaje kwota 78 410,26 zł, a po odliczeniu kwoty zasądzonej wyrokiem częściowym kwota 69 557,56 zł.

Po potrąceniu kwoty 67 744,97 zł, pozostaje kwota 1 812,59 zł, którą należało zasądzić na rzecz powódki, oddalając powództwo w pozostałej części.

W związku z powyższą oceną należy uznać, że zarzuty naruszenia art.5 i art.405 k.c. są bez jurydycznego znaczenia.

W zakresie kosztów procesu Sąd Apelacyjny zważył, że art.102 k.p.c. nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). Przyznanie przez ustawodawcę sądowi takiego uprawnienia nakłada obowiązek starannego i wyczerpującego omówienia w uzasadnieniu orzeczenia przesłanek, na podstawie których uznano, że w sprawie zachodzi "szczególnie uzasadniony wypadek". Wskazanie argumentów uzasadniających taką ocenę stanowi niezbędny warunek przeprowadzenia kontroli podjętego w tym zakresie rozstrzygnięcia (zob. postanowienia SN: z dnia 10 marca 2011 r., V CZ 108/10, Lex nr 1102889; z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZ 79/11, Lex nr 1162695 i z dnia 3 marca 2012 r., I CZ 10/12, Lex nr 1168536). Przepis art. 102 ma charakter dyskrejonalny. Wprawdzie kwestia trafności jego zastosowania co do zasady może być objęta kontrolą sądu wyższego rzędu czy też w trybie art.394² 7 1 k.p.c., niemniej jednak ewentualna zmiana zaskarżonego orzeczenia o kosztach powinna następować wyjątkowo w razie stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna, oczywiście pozbawiona uzasadnionych podstaw (zob. postanowienia SN: z dnia 25 marca 2011 r., IV CZ 136/10, Lex nr 785545; z dnia 15 czerwca 2011 r., V CZ 23/11, Lex nr 864028; z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CZ 118/11, Lex nr 1169157; z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 98; z dnia 9 lutego 2012 r., III CZ 2/12, Lex nr 1162689 oraz z dnia 15 lutego 2012 r., I CZ 165/11, Lex nr 1170214).

Przytoczone rozważania dają podstawę do uznania, że zarówno przed Sądem I instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym wobec powódki należy zastosować przywilej z art.102 k.p.c.

Powódka jest osobą samotną, w zaawansowanym wieku (82 lata), schorowaną, która ponosi łącznie ponad 1 100 zł miesięcznie na leki, środki higieniczne, opiekunkę, a 700 zł na czynsz najmu przy emeryturze w wysokości 1 992,47 zł miesięcznie.

Koszty procesu stanowiłyby dla niej niewspółmiernie dolegliwe skutki w sytuacji gdy zasadność jej roszczenia mogło być w różny sposób oceniane.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględnił apelację pozwanej zmieniając tym samym częściowo zaskarżony wyrok.

Na podstawie art.385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej Spółdzielni w pozostałej części jako nieuzasadnioną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu

o przepisy art. 102 k.p.c. ze względu na okoliczność już wyżej opisane.