

**Sygn. akt: I ACa 1212/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Cesarz</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Lilla Mateuszczyk</b> <b>SSA Anna Beniak (spr.)</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. G.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 sierpnia 2013 r. sygn. akt I C 1038/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że ustala początkową datę naliczania odsetek ustawowych na dzień 22 lipca 2013 roku, w miejsce dnia 3 lipca 2008 roku i oddala powództwo co do żądania zasądzenia odsetek ustawowych za okres od 3 lipca 2008 roku do 21 lipca 2013 roku;

2. zasądza od B. G. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 6.509 (sześć tysięcy pięćset dziewięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 1212/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie powództwa B. G. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o zapłatę kwoty 102.200 złotych

1. zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz powódki B. G. kwotę 76.180 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lipca 2008 r. do dnia zapłaty;

2. umorzył postępowanie w sprawie w pozostałej części i zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego;

3. nakazał pobranie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi:

a/ z zasądzzonego roszczenia od powódki B. G. kwotę 1.301 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od cofniętej części powództwa;

b/ od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 3.809 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnionej części powództwa;

4. z urzędu nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie uznanej części powództwa, tj. w zakresie zasądzającym od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz powódki B. G. kwotę 76.180 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lipca 2013 r do dnia zapłaty.

Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego w całości zaaprobowanych przez Sąd Apelacyjny wynika, że powódka B. G. z domu S. była żoną B. N. od dnia (...)W czasie trwania małżeństwa B. G. i B. N., nastąpił przydział w dniu 5.VII.1974 r na rzecz męża powódki - B. N. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), pozostającego w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., związanego z członkostwem męża powódki - B. N.. Z prawem tym związany był i wniesiony pełny wkład mieszkaniowy.

W dniu 8.11.1983 r były Sąd Wojewódzki w Ł. orzekł rozwód powódki i B. N. w sprawie o sygn. akt XIV C 1116/83. Nie zostało przeprowadzone postępowanie o podział majątku wspólnego. Powódka następnie ponownie wyszła za mąż i przybierając nazwisko obecnego męża - G.. B. N. także zawarł ponowny związek małżeński z V. N..

B. N. zmarł w dniu(...) Wraz z jego zgonem wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położone w Ł. przy ul. (...), pozostające w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., związane z członkostwem B. N.. Postanowieniem z dnia 6.III.2001 r. Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł.w sprawie o sygn. akt V Ns II 2635/99 stwierdził, że spadek po B. N. na podstawie testamentu nabyła w całości żona - V. N..

Postanowieniem z dnia 14.III.2008 r Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł. w sprawie o sygn. akt III Ns 754/05 ustalił, iż w skład majątku wspólnego byłych małżonków B. N. i B. G. wchodziło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położone w Ł. przy ul. (...), pozostające w zasobach pozwanej Spółdzielni.

W pkt. II tegoż postanowienia, Sąd ten ustalił, iż w skład spadku po B. N. weszła wierzytelność z tytułu wygaśnięcia w/w lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługująca względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o wartości 204.400 zł., która to wartość wynikała z treści opinii biegłego sądowego mgr G. D. z dnia 12.IV.2007 r, sporządzonej na potrzeby w/w sprawy o częściowy podział majątku i dział spadku, sygn. akt III Ns 754/05.

W pkt. III w/w postanowienia z dnia 14.III.2008 r Sąd Rejonowy dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków B. N. i B. G. i działu spadku po B. N. w ten sposób, że wierzytelność przysługującą w częściach równych powódce i V. N. wobec pozwanej Spółdzielni z tytułu wygaśnięcia w/w lokatorskiego prawa do lokalu obejmującą wartość rynkową tego lokalu - przyznał po 1/2 części powódce i V. N., tj. udziale o wartości po co najmniej 102.200 zł.

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Ł. zamieszkiwały: V. N., E. N. oraz A. N., którym Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł.wyrokiem z dnia 14.XII.2007 r. w sprawie II C 919/07 - nakazał opróżnienie tego lokalu. Wyrok został wykonany 2.VII.2008 r - w tym dniu E. N. wydała lokal pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., podjęła czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego gruntu i uzyskania tytułu własności, utworzenia jednobudynkowych nieruchomości, założenia ksiąg wieczystych i podjęcia uchwał Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Wymagało to podejmowania przez pozwaną Spółdzielnię na przestrzeni lat 2002 – 2013 bardzo wielu czynności i

działań prawnych szczegółowo przedstawionych przez Sąd Okręgowy. Uchwały przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości mogły być podjęte dopiero wiosną 2013 roku .

W dniu 12.VI.2013 roku została podjęta przez Zarząd pozwanej Spółdzielni uchwała nr (...) w sprawie ogłoszenia przetargu nieograniczonego na dzień 18.VI.2013 r. na zwolniony do dyspozycji pozwanej Spółdzielni lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) (...). Cena wywoławcza w tym przetargu została określona na kwotę 176.700 zł - według wyceny rzeczoznawcy, a wadium na kwotę 17.600 zł.

Pierwszy przetarg ogłoszony na przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu 18.VI.2013 r nie doszedł do skutku z powodu braku chętnych.

Uchwałą Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 20.VI.2013 r nr (...) w sprawie ogłoszenia przetargu nieograniczonego na w/w lokal mieszkalny zwolniony do dyspozycji pozwanej Spółdzielni, został ogłoszony przez Spółdzielnię nowy przetarg na tenże lokal mieszkalny, przy czym obniżono cenę wywoławczą do kwoty 141.360 zł, a jako datę drugiego przetargu ustalono dzień 2.VII.2013 r.

Drugi przetarg ogłoszony na przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu 2.VII.2013 r doszedł ostatecznie do skutku, na przetarg ten zgłosiło się 2 uczestników. Nabywcy w/w lokalu mieszkalnego - G. J. i W. J. wylicytowali kwotę 152.360 zł, którą wpłacili w dniu 22.VII.2013 roku konto pozwanej Spółdzielni, a wcześniej wnieśli ustalone wadium w wysokości 14.136 zł. Cena wywoławcza była obniżona i zgodnie z regulaminem przetargu wynosiła 141.360 zł, postąpienie - 1.000 zł.

Aktem notarialnym z dnia 29.VII.2013 r (Rep. A nr (...)) pozwana Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką), z którym to lokalem mieszkalnym związany jest udział wynoszący (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności właściwych działek gruntu i przeniosła na rzecz małżonków G. J. i W. J. prawo własności tegoż lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym, stanowiących odrębną nieruchomość za wylicytowaną kwotę 152.360 zł i zapłaconą w całości jeszcze przed podpisaniem w/w aktu notarialnego.

Pismem z dnia 11.06.2008 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną Spółdzielnię do uiszczenia na rzecz powódki kwoty 102.200 zł, ale należność ta nie została uiszczona. Poza tym pismem, powódka wystosowała do pozwanej Spółdzielni jeszcze inne wezwania do zapłaty wymagalnej wierzytelności pieniężnej dochodzonej pozwem.

Pozwana Spółdzielnia wskazała także, że nie może obecnie przeprowadzić przetargu na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu, a tym samym wypłacić osobom uprawnionym wkładu mieszkaniowego, która to kwota nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię z przetargu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu - ze względu na konieczność przeprowadzenia procedur określonych w art. 41, 42, 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poza tym pismem, pozwana Spółdzielnia wystosowała do powódki jeszcze inne pisma odpowiadające na jej wezwanie.

**Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał na** cofnięcie pozwu w zakresie należności głównej ponad kwotę 76.180 zł oraz uznanie powództwa przez Spółdzielnię co do 76.180 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22.VII.2013 r do dnia zapłaty i jednoczesną zgodą na cofnięcie pozwu co pozostałej części należności głównej.

W konsekwencji należność główna i odsetki od dnia 22.VII.2013 r do dnia zapłaty podlegały zasądzeniu, a spór ograniczył się do żądania powódki zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 76.180 zł za okres od dnia 3 lipca 2008 r. do dnia zapłaty – z tytułu 1/2 wierzytelności wynikającej z wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Kwestie związane z ze zwrotem wkładu mieszkaniowego regulują:

- art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2003 r, nr 119, poz. 1116) - 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.
- art. 11 ust. 2<sup>4</sup> usm - warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup> tego artykułu - jest opróżnienie lokalu, które w istocie zaistniało 2.VII.2008 r.,, kiedy to Spółdzielnia przejęła przedmiotowy lokal mieszkalny po opróżnieniu go przez V. N..

Rozważając sporną kwestię żądania dotyczącego zasądzenia powyższych odsetek Sąd I instancji wskazał na podnoszoną przez Spółdzielnię okoliczność, że przeprowadzenie przetargu, o którym stanowi art. 11 ust. 2<sup>1</sup> usm wymagało uprzedniego przeprowadzenia procedur określonych w art. 41, 42, 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To z kolei wymagało uprzedniego uregulowania stanu prawnego gruntów, dokonania stosownych podziałów i utworzenia nieruchomości jednobudynkowych.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie zawarte w wyroku z dnia 2.II.2011 r, w sprawie o sygn. akt VI Ca 830/10 Apel.-W-wa 2011/4/36, zgodnie z którym roszczenie o zwrot wkładów związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu (...).

Skoro więc wyrok eksmisyjny wobec V. N. został wykonany i w dniu 2.VII.2008 r pozwana Spółdzielnia definitywnie przejęła przedmiotowy lokal mieszkalny, to w tej sytuacji z tą właśnie datą wymagalne stało się roszczenie powódki o zwrot wkładu związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej stosownie do treści art. 455 k.c. W konsekwencji powódka mogła się skutecznie domagać od strony pozwanej zasądzenia ustawowych odsetek od kwoty 76.180 zł za okres od dnia 3.07.2008 r - do dnia zapłaty.

Zgodnie z treścią art. 455 kc, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Co do zasady odsetki ustawowe należne są od daty wymagalności roszczenia. Wymagalność 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.

Strona pozwana w niniejszej sprawie podnosiła, że jej sposób działania był właściwy i nie było jakiegokolwiek zaniechań w wykonywaniu obowiązków nałożonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Należał więc uznać, że strona pozwana powoływała się na to, że zaistniałe opóźnienie w zapłacie na rzecz powódki jest następstwem okoliczności, za które pozwana Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

Rzecz jednak w tym, iż w ocenie Sądu Okręgowego, powyższa argumentacja strony pozwanej wydaje się nieistotna dla rozstrzygnięcia co do czasokresu, od którego powódce należą się odsetki ustawowe od dochodzonej ostatecznie kwoty 76.180 zł. Zgodnie bowiem 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.

W/w przepis jest wyjątkiem od zasady, że dłużnik odpowiada za szkodę wyrządzoną nieterminowym wykonaniem zobowiązania tylko wtedy, gdy popadnie w zwłokę (por. art. 477 kc w zw. z art. 476 kc). Przepis ten bowiem każe dłużnikowi płacić odsetki - bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Jedynie sam fakt opóźnienia przesądza o tym, że wierzycielowi należą się odsetki niejako automatycznie (por. A. Ohanowicz, Zobowiązania..., s. 205; T. Wiśniewski (w:) Komentarz..., s. 538; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 475).

Obowiązek zapłaty odsetek przez dłużnika jest więc niezależny od tego, czy dopuścił się on zwłoki w rozumieniu art. 476 kc i niezależny nawet od tego, czy wierzyciel poniósł jakąkolwiek szkodę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r, II CKN 134/01, LEX nr 138645).

Jednocześnie odsetki za opóźnienie przysługują, zarówno gdy dłużnik dopuści się zwłoki (opóźnienia kwalifikowanego), jak i opóźnienia zwykłego (niezawinionego). Tak więc, zdaniem Sądu, okoliczności wskazywane przez pozwaną Spółdzielnię w odpowiedzi na pozew, tj., iż pomimo przejęcia przez stronę pozwaną przedmiotowego lokalu, pozwana Spółdzielnia nie mogła przeprowadzić z opisanymi przez pozwaną Spółdzielnię przyczyn przetargu na ustanowienie odrębnej własności - do czego zobowiązywał ją przepis art. 11 ust. 2 usm, w istocie nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia żądania powódki o zasądzenie odsetek od ostatecznie żądanej kwoty 76.180 zł za okres od 3.VII.2008 r - do dnia zapłaty. Jak to już bowiem wyżej wskazano, przepis art. 481 kc nakłada na dłużnika obowiązek płacenia odsetek, bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej - jedynie sam fakt opóźnienia przesądza o tym, że wierzycielowi należą się odsetki ustawowe.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy z wyżej wskazanych przyczyn, z mocy art. 481 § 1 kc ostatecznie zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki ustawowe odsetki od kwoty 76.180 zł - za okres od dnia 3.VII.2008 r do dnia zapłaty - orzekając jak w pkt. 1 wyroku.

Z mocy art. 355 § 1 kpc należało umorzyć postępowanie w sprawie co do cofniętej części powództwa uznając, iż wydanie wyroku w tej części stało się zbędne i nie zachodziły okoliczności sprawy wskazujące, że częściowe cofnięcie powództwa było czynnością sprzeczną z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa w rozumieniu art. 203 § 4 kpc.

Z mocy art. 100 kpc Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego, skoro każda ze stron w części uległa w niniejszym procesie (strona pozwana - co do uwzględnionej części powództwa, zaś powódka - co do cofniętej części powództwa).

Z mocy 113 ust. 1 i ust. 2 u.o.k.s. Sąd Okręgowy obciążył:

- stronę pozwaną nieuiszczoną częścią opłat sądowych od uwzględnionej części powództwa, tj. kwotą 3.809 zł,
- powódkę kwotą 1.301 zł tytułem nieuiszczonej części opłat sądowych od cofniętej części powództwa, którą to kwotę Sąd Okręgowy nakazał pobrać z zasądzonych na rzecz powódki roszczenia, uznając, iż w sprawie nie zaistniały przesłanki określone w art. 102 kpc, a samo zwolnienie powódki od kosztów sądowych nie skutkowało automatycznie nieobciążaniem powódki w orzeczeniu kończącym kosztami sądowymi od cofniętej części powództwa.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt. 2 kpc, Sąd Okręgowy z urzędu nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności - w zakresie uznanej części powództwa, tj. w zakresie zasądzającym od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz powódki B. G. kwotę 76.180 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lipca 2013 r - do dnia zapłaty.

Uwzględniając zatem wszystkie powyższe rozważania, na podstawie powołanych wcześniej przepisów, należało orzec jak w wyroku z dnia 13.VIII.2013 r.

**Wyrok został zaskarżony przez stronę pozwaną** w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powódki odsetki ustawowe od kwoty 76.180 zł za okres od dnia 3 lipca 2008 roku do dnia zapłaty (pkt. 1 wyroku), zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności:

1. art. 11 ust. 2<sup>4</sup> ustawy z dnia 1.5 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku Nr 119, póź. 1116 zpóźn. zm.) poprzez uznanie, że przepis ten określa termin wymagalności roszczenia z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> o wypłacenie osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu, gdy tymczasem przepis ten wskazuje jedynie, że opróżnienie lokalu jest warunkiem powstania stosunku zobowiązaniowego, w ramach którego spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest do zapłaty oraz, że wymagalność świadczenia pieniężnego z tego stosunku nie łączy się z opróżnieniem lokalu lecz

z zapłatą pieniędzy przez osobę, która wygrała przetarg przeprowadzony przez spółdzielnię zgodnie z art. 11 ust. 2 i postanowieniami statutu;

2 art. 481 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana dopuściła się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego na rzecz powódki począwszy od chwili opróżnienia lokalu tj. od dnia 3 lipca 2008 roku, gdy tymczasem opóźnienie pozwanej w spełnieniu tego świadczenia wystąpiło dopiero od dnia, w którym po skutecznym przeprowadzeniu przetargu, pieniądze wpłynęły na jej rachunek bankowy – tj. od 22 lipca 2013 r.;

3. art. 455 k.c. poprzez przyjęcie, że termin spełnienia świadczenia pozwanej został oznaczony w powołanym wyżej art. 11 ust. 2<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdy tymczasem -jak wykazano wyżej - termin ten nie został oznaczony ani w tym przepisie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani w jakimkolwiek innym przepisie tej ustawy lecz wynika z właściwości zobowiązania tj. stosunku prawnego wierzyciel - dłużnik powstałego z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego, w ramach którego to stosunku dłużnik zobowiązany jest do przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i wypłacenia wartości rynkowej w kwocie uzyskanej od obejmującego lokal.

Nadto Spółdzielnia zarzuciła również naruszenie art. 233 § 1 KPC (poprzez nierozważenie wszechstronnie zebranego materiału dowodowego) polegające na pominięciu okoliczności dwukrotnego zawieszenia postępowania w sprawie: raz z urzędu, w trybie art. 177 § 1 pkt. 1 KPC, drugi raz na zgodny wniosek stron, w trybie art. 178 KPC.

Wskazując na powyższe zarzuty strona skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 76.180,00 zł dopiero od dnia 22 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym także kosztów zastępstwa procesowego - według norm.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Złożona przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. prowadzi do zmiany wyroku.

Przed odniesieniem się do zarzutów apelacji, należy w pierwszym rzędzie zaakcentować fakt uznania przed Sądem I instancji roszczenia powódki co do należności głównej w kwocie 76.180 zł i odsetek ustawowych za okres od dnia 22 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zaskarżenie wyroku wyłącznie w zakresie odsetek za okres od 3 lipca 2008 roku do 21 lipca 2013 roku.

Uznane przez Spółdzielnię roszczenie o zapłatę było wynikiem wygaśnięcia w 1999 roku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego służącego B. N., jego opróżnienia w dniu 2 lipca 2008 roku i sprzedaży lokalu w drodze przetargu i wpłacenia na rzecz Spółdzielni przez nabywców lokalu w dniu 22 lipca 2013 roku wylicytowanej jego ceny w kwocie 152.360 zł.

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa lokalu zawsze skutkowało obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej dokonania rozliczenia uiszczonego wkładu mieszkaniowego, przy czym zakres tego obowiązku ulegał zmianom w ramach kolejnych nowelizacji czy to Prawa spółdzielczego – ustawy z 16 września 1982 roku, pod rządami której doszło do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do spornego lokalu czy późniejszej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U 02.119.1116 z późn. zm.). W orzecznictwie w niejednolity sposób interpretuje się tak zwane stany przejściowe czyli te, w których dochodziło do zmiany regulacji prawnych w okresie między wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu, a jego opróżnieniem.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszego sporu najistotniejsze było to, że żądanie pozwu określone jako 1/2 część kwoty uzyskanej w wyniku przetargu z dnia 2 lipca 2013 roku zostało uznane w całości, a żądanie zasądzenia odsetek zostało uznane od daty wpłacenia na rzecz Spółdzielni wylicytowanej ceny lokalu. W konsekwencji rozważeniu Sądu I instancji i obecnie Sądu odwoławczego podlega kwestia odsetek ustawowych od kwoty 76.180 zł za okres od 3 lipca 2008 do 21 lipca 2013 roku.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w wersji obowiązującej w dacie opróżnienia lokalu stanowiła :

1. w art. 11 ust. 2<sup>1</sup>, że 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.

2. w art. 11 ust. 2<sup>4</sup>, że warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup> tego artykułu - jest opróżnienie lokalu,

Jak wynika ze zgodnych poglądów doktryny i orzecznictwa opróżnienie lokalu jako warunek wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup> tego artykułu winien być traktowany jako warunek prawny zawieszający (*conditio iuris*), którego spełnienie powoduje powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego (jego części). (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 295/09). Z tej okoliczności Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie VI ACa 830/10 (Apel - Wa-wa 2011/4/36) i Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie wywiodły stosowanie przepisów obowiązujących w dacie opróżnienia lokalu.

Dochodząc do tego przekonania Sąd Apelacyjny w Warszawie odwołał do poglądów prof. M. Pyziak – Szafnickiej wyrażonych w komentarzu do art. 120 kodeksu cywilnego [w:], Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX, 2009.), która wskazywała, 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.

Zarówno prof. M. Pyziak – Szafnicka, jak i Sąd Najwyższy prezentują pogląd, że termin wymagalności należy odróżnić od terminu spełnienia świadczenia (płatności). Wymagalność określa najwcześniejsza chwila, w której wierzyciel jest uprawniony do żądania spełnienia świadczenia, a dłużnik ma obowiązek je spełnić. Termin płatności świadczenia wyznacza końcowy moment, do którego dłużnik nie popada w opóźnienie względnie zwłokę. Jeśli chodzi o zobowiązanie terminowe, to regułą jest początkowa zbieżność wymagalności i terminu płatności. ( 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 na terminie jego wymagalności (M. Pyziak – Szafnicka komentarz do art. 120 kodeksu cywilnego [w:], Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX, 2009.),

Znajduje to potwierdzenie w odwołującej się do terminu spełnienia świadczenia regulacji z art. 455 k.c., zgodnie z którą: jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Treść przytoczonego przepisu wskazuje, że:

1. podstawową zasadą jest związanie terminem oznaczonym w umowie, wynikającym z ustawy albo z orzeczenia odpowiedniego organu,
2. w braku oznaczenia terminu świadczenia termin spełnienia świadczenia może wynikać z właściwości zobowiązania,
3. w zobowiązaniach bezterminowych decyduje wezwanie do jego spełnienia.

Jak wynika z ugruntowanych poglądów doktryny i orzecznictwa termin spełnienia świadczenia niekoniecznie musi być określony datą kalendarzową i może zostać oznaczony opisowo. Może też wynikać z właściwości zobowiązania i dotyczy to między innymi sytuacji, w których spełnienie świadczenia po terminie jest bezprzedmiotowe. Jeżeli brak jest oznaczenia według pierwszego lub drugiego kryterium zobowiązanie jest bezterminowe. O przekształceniu takiego zobowiązania w terminowe decyduje wierzyciel przez wezwanie dłużnika do wykonania zobowiązania ( komentarz do art. 455k.c. [w] Komentarz do kodeksu cywilnego księga trzecia Zobowiązania tom1 pod red. G. Bieńka) .

Całkowicie podzielając powyższe poglądy Sąd Apelacyjny uznaje, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze zobowiązaniem terminowym, w którym ustawodawca wyraźnie oddzielił termin wymagalności jako moment

opróżnienia lokalu (art.11ust.2<sup>4</sup> usm) od terminu spełnienia świadczenia (art.11ust. 2<sup>1</sup> usm). Jak wynika ze wskazanych przepisów ustawodawca nie oznaczył terminów wymagalności i spełnienia świadczenia konkretną datą, lecz określonymi zdarzeniami faktycznymi tj. opróżnieniem lokalu przez byłego członka spółdzielni, czyli de facto jego przejęciem lokalu przez spółdzielnię, a następnie jego zbyciem w drodze przetargu. Jednocześnie ustawodawca nałożył na spółdzielnię określone obowiązki:

1. nakazując w art. 11 ust.2 usm ogłoszenie przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu
2. w art. 11 ust. 2<sup>1</sup> usm określił zasady rozliczenia spółdzielni w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nakazując wypłacenie osobie uprawnionej wartości rynkowej tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu.

Analiza tych przepisów wskazuje na przyjęcie przez ustawodawcę precyzyjnej i konsekwentnej regulacji dotyczącej postępowania spółdzielni w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Bezpośrednim następstwem nałożenia na spółdzielnię przez ustawodawcę powyższych obowiązków jest to, że do chwili skutecznego przeprowadzenia przetargu i zbycia lokalu nie jest znana wartość świadczenia należnego osobie uprawnionej. Nie można więc mówić o zwłoce, opóźnieniu, a nawet o istnieniu skonkretyzowanej należności spółdzielni na rzecz osoby uprawnionej z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ta okoliczność sprawia, że w ocenie Sądu Apelacyjnego do daty zbycia takiego lokalu istnieje jedynie uprawnienie do otrzymania kwoty, którą uzyska spółdzielnia w wyniku przetargowego zbycia lokalu (z uwzględnieniem potrąceń, wynikających z art. 11ust 2<sup>2</sup> usm). W istocie rzeczy można przyjąć, że jest to jedynie ekspektatywa prawa żądania zapłaty, która co do zasady polega na tym, że do powstania pełnego prawa podmiotowego brakuje spełnienia przesłanki zbycia lokalu przez spółdzielnię w drodze przetargu. Tego rodzaju zbycie zawsze cechuje pewna przypadkowość i nieprzewidywalność, na którą nie ma wpływu żadna ze stron stosunku prawnego np. brak zainteresowanych nabyciem lokalu i konieczność przeprowadzania kolejnych przetargów. Naturalną konsekwencją takiego stanu rzeczy może być istotna rozbieżność czasowa między opróżnieniem lokalu, a jego sprzedażą.

W niniejszej sprawie 5 letni czas oczekiwania na przeprowadzenie przetargu wynikał z braku prawnego wyodrębnienia spornego lokalu. Skoro wykonanie wszystkich czynności związanych z wyodrębnieniem lokalu obciążało spółdzielnię, to jak trafnie wskazywał apelujący można by co najwyżej rozważać ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą Spółdzielni wobec powódki – oczywiście w przypadku wykazania przez nią powstania szkody.

Natomiast w żadnym razie nie można mówić o opóźnieniu uprawniającym do żądania zapłaty odsetek ustawowych. Jeżeli ustawodawca nie dopuścił żadnej alternatywnej formy rozliczenia z wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu i zobligował spółdzielnię do wyliczenia tej należności w oparciu o sumę uzyskaną w wyniku przetargu, to termin spełnienia świadczenia wyznacza moment ziszczenia się warunków przetargu, czyli wpłacenia wylicytowanej należności na rzecz spółdzielni. Należy więc zgodzić się z twierdzeniem strony pozwanej, że dopiero od tej daty może zaistnieć opóźnienie w rozumieniu art. 481 k.c.

Niezależnie od powyższego celowe wydaje się również zwrócenie uwagi na to, że z ugruntowanych poglądów wynika, iż jakkolwiek uprawnienie do żądania odsetek za opóźnienie nie jest uzależnione od wystąpienia szkody, to jednak odsetki stanowią w istocie rzeczy szczególny rodzaj odszkodowania w formie zryczałtowanej. Co do zasady bowiem dysponowanie pieniędzmi jest źródłem korzyści majątkowych, a zatem opóźnienie w zapłacie należności wierzycielowi wywołuje po jego stronie szkodę. W sytuacji wykonywania obowiązku nałożonego przez przepis art. 11 ust. 2<sup>1</sup> usm, spółdzielnie mieszkaniowe nie dysponują żadną kwotą do dnia wpłacenia na ich rzecz wylicytowanej w przetargu ceny lokalu. Nie można więc mówić o uzyskiwaniu jakichkolwiek korzyści wskutek dysponowania kwotą należną byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej przed dniem wykonania obowiązku przetargowego przez nabywcę, co w niniejszej sprawie nastąpiło 22 lipca 2013 roku.

Poza tym przepis art. 11 ust. 2<sup>1</sup> usm nakazuje wypłatę rynkowej wartości lokalu, którą określa wynik przeprowadzonego przetargu ( a nie np. wycena rzeczoznawcy majątkowego). Tym samym zasądzenie odsetek od daty opróżnienia lokalu nie ma żadnego prawnego, ani nawet logicznego uzasadnienia. Odwoływanie się do zasad ogólnych – jak to czyni strona powodowa – może mieć miejsce w sytuacji, gdy ustawodawca nie wprowadza regulacji szczególnej, którą niewątpliwie jest obowiązek przeprowadzenia przez spółdzielnię konkretnej procedury i uzależnienie wysokości kwoty należnej wierzycielowi od wyniku przetargu.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, prawo byłego członka spółdzielni lub innej osoby uprawnionej do rozliczenia finansowego powstaje z dniem opróżnienia lokalu, a termin spełnienia tego świadczenia następuje z chwilą ziszczenia się warunków przetargu o którym stanowi art. 11 ust. 2<sup>1</sup> usm.

Należało zatem na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienić wyrok w zaskarżonej części - zasądzającej odsetki ustawowe od dnia 3 lipca 2008 roku do dnia zapłaty i ustalić początkowy termin ich naliczania na dzień 22 lipca 2013 roku. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.