

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II C 442/17, z powództwa Miasta Ł. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 8.250 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 4.602 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 125,72 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
5. nakazał pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 572,71 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

***Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:***

Miasto Ł. jest spadkobiercą ustawowym po E. R., zmarłej w dniu 11 stycznia 2014 roku w Ł.. Spadkodawczyni przysługiwał udział  $\frac{3}{4}$  w spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu położonym w Ł. przy ul. (...) m. 14, znajdującym się w zasobach pozwanej Spółdzielni.

W dniu 19 września 2014 roku rzeczoznawca majątkowy K. W. sporządziła na zlecenie pozwanej Spółdzielni operat szacunkowy wyceny prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W operacie ustalono wartość nieruchomości lokalowej na kwotę 115.000 złotych, w tym wartość lokalu na kwotę 104.000 złotych i wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 11.000 złotych.

W dniu 10 grudnia 2014 roku pozwana Spółdzielnia przeprowadziła przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wartość wywoławcza została ustalona na kwotę 115.000 złotych. W przetargu złożona została jedna oferta na kwotę 116.500 złotych.

Pozwana Spółdzielnia dokonała ogłoszenia o przetargu w Dzienniku (...) za łączną kwotę 885,60 złotych brutto.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2016 roku Miasto Ł. wezwało Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. do rozliczenia wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do opisanego lokalu.

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2016 roku strona pozwana przedstawiła kalkulację rozliczenia finansowego wkładu mieszkaniowego wskazując jako wartość lokalu kwotę 104.000 złotych, od której potrącono 3,24 zł tytułem kwoty umorzenia kredytu, 2.671,77 złotych tytułem czynszu, 182,92 złotych tytułem odsetek od czynszu, 400 złotych tytułem faktury za operat szacunkowy i 885,60 złotych tytułem faktury za ogłoszenia w prasie. Ustalono tym samym kwotę do wypłaty dla spadkobierców na poziomie 99.856,47 złotych. Kwota stanowiąca  $\frac{3}{4}$  wysokości udziału przypadającego dla Gminy Ł. wynosi, zdaniem pozwanej Spółdzielni 74.892,35 złotych, którą to sumę wypłacono w dniu 25 kwietnia 2016 roku.

W piśmie z dnia 8 czerwca 2016 roku Miasto Ł. zakwestionowało wysokość wypłaconej kwoty i wniosło o dokonanie korekty.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) 8 według stanu i cen na dzień 11 stycznia 2014 roku wynosiła 115.000 złotych.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w dniu śmierci E. R. przysługujące jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło. Odzyskany lokal mógł być zatem przez pozwaną Spółdzielnię zadysponowany w trybie przetargowym. Po przeprowadzeniu tej procedury Spółdzielnia powinna dokonać wypłaty Miastu Ł. wartości rynkowej lokalu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. uzyskała w wyniku przetargu kwotę 116.500 złotych. Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości ustalił wartość rynkową lokalu na kwotę 115.000 złotych, natomiast rzeczoznawca majątkowy powołany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. ustalił wartość lokalu na kwotę 104.000 złotych.

Sąd Rejonowy powołując się na art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wskazał, że wartość rynkowa stanowi cenę wyjściową, jako najniższą cenę minimalną możliwą do osiągnięcia w drodze przetargu, która może być w drodze ofert zwiększona propozycją oferentów. W sytuacji złożenia oferty wyższej niż wartość rynkowa lokalu, Spółdzielnia winna wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu równą cenie wyjściowej. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że osoba uprawniona powinna otrzymać kwotę uzyskaną na przetargu.

Strona pozwana zakwestionowała opinię biegłego, ponieważ w jej ocenie biegły winien z tej wartości wyodrębnić wartość lokalu w gruncie, gdyż takiego wyodrębnienia dokonał rzeczoznawca na etapie przetargowym (ustalono wartość lokalu na 104.000 złotych i wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego na kwotę 11.000 złotych). Sąd Rejonowy odwołując się do art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz 151 u.g.n., a także do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego uznał, że oczywistym jest, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega dziedziczeniu i nie może być przedmiotem obrotu. Tym samym wartość rynkową ma nie tyle lokal, ile prawo, które do lokalu przysługuje. W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może chodzić o wartość rynkową prawa odrębnej własności lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Doświadczenie życiowe wskazuje, że obie te wartości w praktyce nie różnią się między sobą (por. „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz” wyd. 6, K. P., str. 92 – 93). W związku z powyższym należy, zdaniem Sądu pierwszej instancji, utożsamić wartość rynkową lokalu z wartością rynkową własności odrębnego lokalu, która jest przedmiotem przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 u.s.m., a nie z wartością spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które wygasło.

Wartość lokalu stanowiącego odrębną własność powinna obejmować wartość związanego z nią prawa użytkowania wieczystego, albowiem przedmiotem obrotu może być tylko i wyłącznie lokal wraz z udziałem w gruncie, na którym lokal ten się znajduje.

Sąd Rejonowy uznał, że z uwagi na śmierć E. R. przysługujące jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, zaś konsekwencją tego jest obowiązek Spółdzielni wypłaty osobom uprawnionym (a więc Miastu Ł.) wartości rynkowej mieszkania na podstawie art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m., która zgodnie z opinią biegłego ustalona została na poziomie 115.000 złotych.

Odnosząc się kwestii zastosowanych przez Spółdzielnię potrąceń Sąd Rejonowy powołał się na art. 11 ust 2<sup>2</sup> u.s.m. i wskazał, że spór dotyczył potrącenia kosztów z tytułu ogłoszenia w prasie (885,60 zł). Spółdzielnia miała obowiązek dokonania ogłoszeń

o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz udowodniła poniesienie tego kosztu załączając faktury VAT (k. 75 – 76). W ocenie Sądu nie jest możliwe dokonanie przez Spółdzielnię potrącenia z wartości lokalu

innych należności, niż wymienione wprost w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. (katalog zamknięty), chyba, że potrącenie następuje w trybie art. 498 i nast. k.c. Pozwana Spółdzielnia dokonała potrącenia z powołaniem się na przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie takie uprawnienie jej nie przysługiwało. Nadto brak jest podstaw do przyjęcia, że Miasto Ł. w zakresie tych należności jest dłużnikiem pozwanej Spółdzielni, co ewentualnie mogłoby uzasadniać dokonanie ich potrącenia na zasadach wynikających z kodeksu cywilnego. W tym zakresie Spółdzielnia nie wykonała obowiązku powoda, a realizowała swój obowiązek ustawowy. Tym samym Sąd Rejonowy uznał niezasadność dokonanego potrącenia kosztów ogłoszenia w prasie. Za zasadne uznał natomiast potrącenia dotyczące nominalnej kwoty umorzonego kredytu (3,24 zł), zaległego czynszu (2.671,77 zł), odsetek od czynszu (182,92 zł) i kosztu operatu szacunkowego (400 zł).

Podsumowując, za zasadne Sąd pierwszej instancji uznał potrącenie łącznie kwoty 3.257,93 złotych, i o nią oraz o kwotę już wypłaconą (74.892,35 złotych) pomniejszył kwotę 86.250 złotych (115.000 zł x  $\frac{3}{4}$ ) ustalając w ten sposób zasadną część powództwa na 8.250 zł.

O odsetkach od należności głównej Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Miasto Ł. wezwało Spółdzielnię do zapłaty pismem z dnia 12 kwietnia 2016 roku, dlatego też Sąd zasądził odsetki od dnia następnego.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając że Spółdzielnia przegrała sprawę w 82%. Sąd ten nakazał pobrać od stron, w zakresie w jakim przegrały proces, kwoty z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych, w oparciu o art. 113 u.k.s.c. Na nieuiszczone koszty sądowe złożyło się wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 698,43 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo, tj. w zakresie punktu 2. sentencji, co do kwoty 1789,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania.

Apelujący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 11 ust. 2<sup>1</sup> w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pomimo przeprowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i uzyskania w nim kwoty wyższej niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym, podstawę rozliczenia z powodem stanowić winna wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego,

- art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na potrąceniu przewidzianych w nim należności, wyłącznie (w całości) z przysługującego powodowi udziału w wartości rynkowej lokalu, podczas gdy należności te obciążały powoda proporcjonalnie do wielkości jego udziału w wartości rynkowej lokalu.

Wobec podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 1 789,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne ponowne ich przytaczanie.

Podzielić należy natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego,

tj. art. 11 ust. 2<sup>1</sup> w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Sądu Okręgowego rację ma skarżący, podnosząc, że Sąd Rejonowy błędnie uznał, że wartość lokalu uzyskana przez spółdzielnię od nabywcy lokalu

w wyniku przeprowadzonego przetargu nie może stanowić podstawy rozliczenia. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2018 roku, poz. 845) jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204) (art. 2 ust. 4). Artykuł 151 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed 1 września 2017 roku stanowił, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu założeń, że: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a nadto upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Cena nieruchomości stanowi zatem niejako konsekwencję wartości nieruchomości, jest jej pochodną. Artykuł 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. nakazuje wypłatę rynkowej wartości lokalu, którą określa wynik przeprowadzonego przetargu (a nie np. wycena rzeczoznawcy majątkowego). Zatem przetarg i cena w nim uzyskania jest korelatem wartości rynkowej lokalu. Wskazać również należy, że wszelkie szacunkowe wyliczenia, czy też ofertowe ceny sprzedaży lokali nie odzwierciedlają wartości rynkowej, a więc takiej, jaką faktycznie zdecydował się uiścić nabywca. O ile również cena nabycia nieruchomości w konkretnej transakcji nie zawsze odpowiada obiektywnej wartości rynkowej tej nieruchomości, ponieważ nieruchomość może być nabyta zarówno poniżej, jak i powyżej jej średniej ceny rynkowej, to materiał dowodowy w tej sprawie wskazuje, że uzyskana w jego wyniku cena nabycia w niewielkim zakresie odbiega od ceny wskazanej w operacie szacunkowym, a zatem odpowiada cenom rynkowym. Należało więc przyjąć, że wartością rynkową spółdzielczego własnościowego prawa przysługującego powodowi do tego lokalu z daty jego opróżnienia była cena uzyskana w wyniku ogłoszonego i przeprowadzonego przetargu.

Takie rozumienie wartości rynkowej potwierdza nowelizacja art. 151 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami (dokonana art. 1 pkt 24 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1509)). Obecna definicja wartości rynkowej nieruchomości mówi, że jest to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Za wartość rynkową nieruchomości nie należy zatem przyjmować najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku, lecz szacunkową kwotę, jaką według osoby dokonującej wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji rynkowej zawieranej w konkretnym dniu.

Z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u. s. m. wynika ponadto, że oszacowana na potrzeby przetargu wartość rynkowa stanowi cenę wyjściową, jako najniższą cenę minimalną możliwą do osiągnięcia w drodze przetargu, która może być w drodze ofert zwiększona propozycją oferentów.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnione było żądanie przez powoda, aby podstawę rozliczeń stanowiła kwota 116 500,00 zł, czyli kwota uzyskana przez Spółdzielnię w drodze przetargu. Nie ma podstaw, aby przyjmować, że nadwyżka ponad kwotę ustaloną przez biegłego stanowi tylko dochód Spółdzielni.

Nie zasługuje natomiast na aprobatę stanowisko skarżącego odnośnie dokonanych przez pozwaną potrąceń. Podkreślenia w zarzucanym kontekście wymaga, że zgodnie z art. 1034 k.c. do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Jeżeli jeden ze spadkobierców spełnił świadczenie, może on żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają wielkości ich udziałów. Oznacza to odpowiedzialność powoda jako spadkobiercy E. R. za całość kwoty umorzonego kredytu (3,24 zł), zaległego czynszu (2.671,77 zł), odsetek od czynszu (182,92 zł) i kosztów operatu szacunkowego (400 zł).

Należało zatem uznać, że Spółdzielnia powinna wypłacić powodowi tytułem rozliczenia wkładu mieszkaniowego kwotę 87 375 zł (116 500 x 75 %) pomniejszoną o łączną wartość dopuszczalnych potrąceń, tj. o kwotę 3 257,93 zł, czyli kwotę 84 117,07 zł. Wobec wypłaconej dotychczas powodowi kwoty 74 892,35 zł, zasądzeniu powinna zatem podlegać suma 9 224,72 zł.

W tym stanie rzeczy, częściowo uzasadniona apelacja skutkowałą wydaniem orzeczenia reformatoryjnego co do punktów 1, 4 i 5 wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wobec ustalenia, że pozwana przegrała sprawę w 91,8 %, a nie 82 % - jak to ustalił Sąd Rejonowy, zmianie musiało podlegać rozstrzygnięcie o nieuiszczonych kosztach sądowych (art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c.). Nie uległa zmianie wysokość kosztów procesu zasądzonych od pozwanej na rzecz powoda, ponieważ już Sąd Rejonowy zasądził je na podstawie art. 100 k.p.c., zd. 2. uznając że powód uległ tylko co do nieznaczej części swojego żądania.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami postępowania apelacyjnego, zważywszy na porównywalną ich wysokość, poniesioną przez każdą ze stron (powód poniósł opłatę od apelacji 90 zł i koszty zastępstwa procesowego kwocie 450 zł, zaś pozwany koszty zastępstwa procesowego w kwocie 450 zł).