

Sygn. akt I C 1665/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Głogowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Michał Gabrysz

Protokolant: Monika Mikicka

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 roku w Głogowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **A. C. i L. C.**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. C. i L. C. na rzecz strony powodowej Gminy G. kwotę 29.150,66 złotych (dwadzieścia dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych i 66/100) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 30 listopada 2012 roku do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 3.511,31 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1665/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. C. i L. C. kwoty 34.037,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż będąc zobowiązana do dostarczenia pozwany lokalowi socjalnego dokonała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. wpłaty odszkodowania w łącznej kwocie dochodzonej pozwem, obejmującego należne spółdzielni, a obciążające pozwanych opłaty eksploatacyjne oraz raty kredytu mieszkaniowego za okres do lipca 2012 r.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że nie chcieli mieszkać w lokalu przy ul. (...) w G. i płacić tak wysokiego czynszu. Podnieśli również, iż w grudniu 2012 r. rozliczyli się ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G., która z przysługującego im wkładu mieszkaniowego potrąciła odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanym A. C. i L. C. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., stanowiącego własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2004 r., I C 677/03 Sąd Rejonowy w Głogowie orzekł eksmisję pozwanych z tego lokalu oraz ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 16 stycznia 2004 r., I C 677/03, k. 11,

Wyrokiem z dnia 3 marca 2009 r., I C 431/08 Sąd Rejonowy w Głogowie zasądził na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. od Gminy G. oraz solidarnie od Gminy G. oraz A. C. i L. C. kwotę łącznie 12.038,29 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. oraz tytułem rat kredytu obciążającego pozwanych w związku z zaciągnięciem przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2009 r., II Ca 277/09 Sąd Okręgowy w Legnicy oddalił apelacje od wskazanego wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie.

Kwota 12.038,29 zł uiszczona została na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w całości przez Gminę G..

W późniejszym okresie powódka dokonywała wpłat na rzecz tej spółdzielni na podstawie wezwań do zapłaty oraz not obciążeniowych, obejmujących wymagalne opłaty eksploatacyjne za używanie przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. oraz raty „kredytu mieszkaniowego” przypadającego na ten lokal.

W okresie do lipca 2012 r. powódka dodatkowo dokonała następujących wpłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.:

- 1) kwoty łącznie 16.913,97 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za zajmowany przez pozwanych lokal,
- 2) kwoty 198,40 zł tytułem dopłaty do centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2010/2011,
- 3) kwoty łącznie 4.887,23 zł tytułem rat „kredytu mieszkaniowego”.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 3 marca 2009 r., I C 431/08, k. 12,
- wyrok SO w Legnicy z dnia 17 czerwca 2009 r., II Ca 277/09, k. 13,
- wyciągi bankowe, polecenia przelewu, wezwania do zapłaty i noty księgowe wraz z zestawieniem obciążających pozwanych opłat, k. 14-18, 23-87,

Z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. pozwani wyprowadzili się w dniu 6 sierpnia 2012 r.

Dowód:

- pismo pozwanego A. C. z dnia 21 sierpnia 2012 r., k. 88,
- zeznania pozwanego A. C., k. 108;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Ze względu na podniesiony przez pozwanych w odpowiedzi na pozew zarzut rozliczenia się ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G., będącą właścicielem zajmowanego przez pozwanych do sierpnia 2012 r. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała analiza charakteru prawnego odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; dalej jako u.o.p.l.) oraz ocena skutków prawnych zapłaty przez gminę na rzecz właściciela lokalu odszkodowania w granicach obowiązku byłego lokatora wynikającego z art. 18 ust. 3 u.o.p.l. Na pierwszy rzut oka wydawać by się bowiem mogło, że podniesiona przez pozwanych kwestia rozliczenia się ze spółdzielnią nie powinna pozostać bez wpływu na ocenę zasadności powództwa. Jest oczywiste, że pozwani nie mogą płacić dwa razy za to samo. Wskazana przez pozwanych okoliczność, pomijając nawet dalekie rozbieżności pomiędzy pismami spółdzielni z tego samego dnia co do wysokości „potrącenia” z tytułu bezumownego zajmowania lokalu (które to rozbieżności z przyczyn omówionych poniżej nie musiały być weryfikowane w niniejszej sprawie), nie miała jednak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy znaczenia.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 3 u.o.p.l., osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Według zaś przepisu art. 18 ust. 5 u.o.p.l., jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum, a do tego odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. (por. przede wszystkim uchwałę SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137 oraz wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 16).

Wprawdzie w Kodeksie cywilnym nie została wprost uregulowana instytucja solidarności in solidum (przypadkowej, niewłaściwej), to generalnie dla sytuacji, gdy uprawniony ma jedno roszczenie, którego może dochodzić od dwu lub więcej osób zobowiązanych z różnych podstaw, dopuszcza się analogiczne stosowanie niektórych przepisów o solidarności biernej, odpowiadających celowi i charakterowi danego stosunku prawnego. W szczególności nie budzi zastrzeżeń dopuszczalność stosowania w drodze analogii art. 366 § 1 k.c., w świetle którego uprawniony może według własnego wyboru dochodzić roszczenia od jednego lub wszystkich zobowiązanych, a zaspokojenie przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Z chwilą więc zaspokojenia roszczenia przez jednego z zobowiązanych in solidum definitywnie wygasa zobowiązanie wszystkich współdłużników w zakresie dokonanego zaspokojenia (por. wyrok SN z dnia 18 grudnia 1968 r., II CR 409/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 207, uchwałę SN z dnia 22 listopada 1978 r., III CZP 76/78, OSNCP 1979, nr 5, poz. 95, uchwałę SN z dnia 7 kwietnia 1975 r., III CZP 6/76, OSNCP 1976, nr 2, poz. 27, wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 581/03, LEX nr 688875). Nie budzi też wątpliwości powstanie roszczeń regresowych między współdłużnikami nieprawidłowymi, niejednocie postrzegana jest natomiast podstawa prawna tych roszczeń. Podstawę tę, w zależności od charakteru stosunków prawnych składających się na zobowiązanie in solidum, stanowić może przepis art. 518 § 1 pkt 1 k.c. przy odwołaniu się do koncepcji długu formalnie własnego, lecz materialnie cudzego (por. przede wszystkim uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 października 1995 r., III CZP 98/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 169 oraz uchwałę SN z dnia 8 października 2003 r., III CZP 64/03, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 108), przepis art. 441 § 3 k.c. (por. uchwałę SN z dnia 19 września 1997 r., III CZP 41/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 20 i tam powołane orzecznictwo) bądź też norma prawna wyprowadzona z całokształtu regulacji kreującej zobowiązanie in solidum (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 581/03, LEX nr 688875). Na gruncie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. zgodnie przyjmuje się natomiast, że gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje w stosunku do lokatora roszczenie o zwrot całości spełnionego świadczenia „w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l.” (por. powołany wyżej wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08). Stosowanie art. 376 k.c. przez analogię jest bowiem wyłączone, gdy jeden ze współdłużników in solidum odpowiada z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a drugi – z tytułu czynu niedozwolonego (por. uchwałę SN z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 66/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 98).

Konfrontując powyższe uwagi z okolicznościami faktycznymi sprawy i pozostawiając na razie na uboczu zakres roszczenia regresowego nabytego przez powódkę w stosunku do pozwanych, wskazać należy, co następuje.

Podstawa faktyczna żądania pozwu, którą Sąd był związany (art. 321 k.p.c.) obejmowała okres do lipca 2012 r. (należność zasądzona wyrokiem Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 3 marca 2009 r., sygn. akt I C 431/08 i wyrokiem Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca 277/09 obejmowała okres od września 2005 r. do lipca 2008 r., a za okres od września 2008 r. do lipca 2012 r. powódka dokonywała wpłat na podstawie wezwań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. do zapłaty i not obciążeniowych). Dokonywanie przez powódkę – najpierw na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 3 marca 2009 r., sygn. akt I C 431/08, a później na podstawie wezwań spółdzielni do zapłaty – kolejnych wpłat na poczet wymagalnych należności obciążających pozwanych na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. powodowało, że, po pierwsze, z każdą kolejną wpłatą wygasał definitywnie dług obu współdłużników in solidum (gminy i byłego lokatora) w tym zakresie oraz że, po drugie, w zakresie dokonanego zaspokojenia interesu wierzyciela (spółdzielni) powódka nabywała skutecznie roszczenie o zwrot całości spełnionego świadczenia od pozwanych. Skoro zaś powódka dokonała wpłat na poczet należności za okres do lipca 2012 r., co znajduje pełne potwierdzenie w przedłożonych poleceniach przelewu na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., podejmowane przez tę spółdzielnię w grudniu 2012 r. czynności związane z potrąceniem należności za okres do lipca 2012 r. są – w zakresie wpłat dokonanych przez powódkę – bezskuteczne tak w stosunku do pozwanych, jak i powódki. Raz jeszcze podkreślić należy, iż w zakresie wpłat dokonanych przez powódkę za okres do lipca 2012 r. dług pozwanych i w konsekwencji także powódki definitywnie wygasł, a powódka nabyła skutecznie względem pozwanych roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia. Pozbawione podstaw działania spółdzielni, która próbuje „potrącić” należności już uregulowane przez powódkę, nie mogą zniweczyć tych skutków prawnych, które już wystąpiły, w szczególności nie mogą pozbawić powódki skutecznie nabytego regresu. Z tego też względu zbędne było badanie w niniejszym postępowaniu kwestii, w jaki sposób Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. zarachowała wpłaty dokonane przez powódkę na poczet należności obciążających pozwanych. Istotne jest natomiast, a znajduje to jednoznaczne potwierdzenie w ujawnionych w sprawie dowodach, że na skutek wezwań spółdzielni do zapłaty i not obciążeniowych powódka dokonywała na rachunek spółdzielni wpłat należności obciążających pozwanych na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l., tym samym uwalniając siebie, jak i pozwanych od odpowiedzialności w zakresie dokonanych wpłat. Z tych też przyczyn zbędne było również wyjaśnianie w niniejszym postępowaniu powodu rozbieżności pomiędzy pismami spółdzielni z tego samego dnia (k. 97-99) co do wysokości „potrącenia” z tytułu bezumownego zajmowania lokalu przez pozwanych, dokonanie bowiem przez spółdzielnię jakichkolwiek „potrąceń” w zakresie wpłat dokonanych uprzednio przez powódkę ze skutkiem w postaci definitywnego wygaśnięcia długu, będzie bezskuteczne tak w stosunku do pozwanych, jak i powódki.

Z przedstawionych przyczyn zarzut pozwanych rozliczenia się ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. nie mógł w sprawie odnieść skutku. To okoliczność uprzedniego dokonania wpłat przez powódkę na rzecz spółdzielni na pokrycie należności obciążających pozwanych na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. może stanowić podstawę zarzutów pozwanych w stosunku do spółdzielni co do bezpodstawności i bezskuteczności potrąceń w zakresie zaspokojonych już roszczeń tej spółdzielni.

Powódka mogła jednak nabyć względem pozwanych roszczenie regresowe tylko w takim zakresie, w jakim była obowiązana do świadczenia na podstawie art. 18 ust. 5 u.p.o.l. Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela możliwe jest bowiem jedynie w sytuacji, gdy obowiązek świadczenia wspólnie z innym podmiotem wynika z przepisów prawa. Powódka nie mogła tym samym nabyć roszczenia regresowego w zakresie pokrytych rat „kredytu mieszkaniowego” (ściślej chodzi o przypadającą na dany lokal części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) obciążających pozwanych, gdyż obowiązku zapłaty tego typu należności nie obejmuje odpowiedzialność odszkodowawcza gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Odmienny pogląd w tej kwestii wyraził Sąd Okręgowy w Legnicy w powołanym na wstępie wyroku z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca 277/09. Zdaniem Sądu, pogląd ten jest błędny, a wyznaczone nim ramy odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. wykraczają poza funkcję tej odpowiedzialności w obowiązującym stanie prawnym.

Z regulacji odpowiedzialności odszkodowawczej gminy wynika, iż może ona przede wszystkim ponosić odpowiedzialność w granicach obowiązku zajmującego nadal lokal byłego lokatora określonego w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. W świetle tego ostatniego przepisu osoby uprawnione do lokalu socjalnego obowiązane są opłacać odszkodowanie „w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł” (użycie spójnika „albo” oznacza, iż pojęcie „innych opłat za używanie lokalu” obejmuje rodzaj odpłatności za samo używanie lokalu). Szkoda doznana przez właściciela lokalu może obejmować także inne postacie uszczerbków majątkowych, wykraczające poza straty wynikające z niemożliwości uzyskania od zajmującego nadal lokal czynszu najmu albo innej opłaty za używanie lokalu (por. powołany już wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 oraz wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680). Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w związku z art. 417 k.c. obejmuje zaś wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (por. np. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX nr 437195). Jednakże – na co trafnie zwrócono uwagę w najnowszym orzecznictwie sądowym – gmina na podstawie powołanych przepisów ponosi odpowiedzialność tylko za taką szkodę doznaną przez właściciela lokalu, która pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy wypełnienia jej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (por. oprócz wyroku SN z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 także uchwałę SN z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 138). Szkodę taką, nieobjętą hipotezą przepisu art. 18 ust. 3 u.o.p.l., stanowiącymi w szczególności straty będące następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną, czy ogrzewanie mieszkania (tak powołana uchwała SN z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12). Gmina nie ponosi zatem odpowiedzialności za wszelkie należności, jakie obciążają byłego lokatora względem właściciela lokalu, gdyż tak daleko nie sięga jej odpowiedzialność, lecz tylko za taką szkodę właściciela lokalu, która pozostaje w normalnym (typowym) związku przyczynowym z niewykonaniem przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

Według art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; dalej jako u.s.m.), z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Stosownie do art. 10 ust. 2 u.s.m., 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. Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.s.m., przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.). 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 (art. 11 ust. 2² u.s.m.).

Elementem spółdzielczego stosunku lokatorskiego jest uczestniczenie przez członka spółdzielni w pokrywaniu kosztów budowy lokalu mieszkalnego. Obowiązek ten realizowany jest przez członka spółdzielni przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub – gdy przynajmniej część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – przez spłatę tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal. Spłata kredytu wraz z odsetkami, z reguły rozłożona w czasie, jest więc szczególną formą realizowania przez członka spółdzielni obowiązku wniesienia wkładu mieszkaniowego. Spłaty kredytu wraz z odsetkami nie można zatem postrzegać jako formy uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu (por. przede wszystkim podjętą na tle art. 208 § 1 i 218 § 3 Prawa spółdzielczego uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 listopada 1995 r., III AZP 34/95, OSNP 1996, nr 5, poz. 69). Obciążający członka spółdzielni koszt

kredytu pokrywany jest jako integralny element wkładu mieszkaniowego, stanowiącego – w dużym uproszczeniu – cenę nabycia prawa do mieszkania spółdzielczego (tak powołana uchwała SN z dnia 16 listopada 1995 r., (...) 34/95).

Z przytoczonych wyżej przepisów wynika również, iż obowiązek spłaty kredytu wraz z odsetkami ustaje z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni. Wobec spółdzielni członek odpowiada bowiem w ramach spółdzielczego lokatorskiego obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów budowy lokalu (por. też P. Zakrzewski „Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich”, Warszawa 2010, s. 273). W to miejsce spółdzielnia uzyskuje uprawnienie do pomniejszenia wartości rynkowej lokalu o niepokrytą przez członka spółdzielni część wkładu mieszkaniowego (art. 11 ust. 2² u.s.m.).

Podsumowując tę część rozważań podkreślić należy, co następuje.

Po pierwsze, wbrew odmiennemu wnioskowi przyjętemu za podstawę rozstrzygnięcia wyroku Sądu Okręgowy w Legnicy z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca 277/09, spłata „kredytu mieszkaniowego” nie jest opłatą za używanie lokalu, czy nawet szerzej za korzystanie z niego. Na odrębność prawną obowiązku pokrycia wkładu mieszkaniowego i obowiązku uiszczania innych opłat określonych w ustawie i w statucie spółdzielni (chodzi tu przede wszystkim o opłaty związane z użytkowaniem lokalu, jako że w odniesieniu do spółdzielczych praw do lokalu ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie posługuje się terminem „czynsz”) wskazuje zresztą powołany także przez ten Sąd przepis art. 9 ust. 1 u.s.m. Okoliczność, że opłaty na pokrycie wkładu mieszkaniowego zajmujący nadal lokal „byłyby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł”, nie jest więc wystarczająca dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy.

Po drugie, niespłacenie w całości przez byłego lokatora przypadającej na jego lokal części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego nie pozostaje w żadnym związku przyczynowym z zaniechaniem wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego (art. 361 § 1 k.c.). Niespłacenie tego kredytu wraz z odsetkami, będące formą spłaty nieuiszczonej przez członka części wkładu mieszkaniowego, jest wyłącznym następstwem tego, że przed spłatą całości tego kredytu stosunek członkostwa i spółdzielcze prawo do lokalu – z przyczyn wskazanych w ustawie – wygasło. Gdyby przyjąć odmienne założenie, gmina ponosiłaby odpowiedzialność za element ceny nabycia prawa do mieszkania spółdzielczego, co znacznie wykraczałoby poza funkcję odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. Gmina nie pełni bowiem roli swego rodzaju gwaranta za zaspokojenie wszelkich należności obciążających byłego lokatora względem właściciela lokalu.

Po trzecie, trudno też przyjąć, by na podstawie powołanych przepisów gmina zobowiązana byłaby do zaspokajania należności w okresie, w którym ze względu na charakter tych opłat i ich powiązanie ze stosunkiem prawnym spółdzielczego prawa do lokalu do ich uiszczania nie jest zobowiązany były lokator. Oceny tej nie zmienia – poruszona także w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca 277/09 – okoliczność, że ostateczne rozliczenie się spółdzielni z byłym lokatorem z tytułu niepokrytej części wkładu mieszkaniowego następuje po opróżnieniu lokalu (art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.). To zaś, kiedy nastąpi opróżnienie lokalu wskazanego w wyroku eksmisyjnym, zależy w dużej mierze od wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Można sobie wyobrazić, iż niewykonanie przez gminę tego obowiązku i przesunięcie w czasie możliwości rozliczenia się przez spółdzielnię z niepokrytej przez byłego lokatora (także w drodze spłaty kredytu wraz z odsetkami) części wkładu mieszkaniowego mogłoby – przynajmniej z teoretycznego punktu widzenia – skutkować negatywnymi konsekwencjami majątkowymi dla spółdzielni. Byłby to jednak zupełnie inny rodzaj uszczerbku majątkowego, którego rozmiar właściciel lokalu dochodzący roszczenia od gminy na podstawie art. 18 ust. 5 w zw. z art. 417 k.c. musiałby wykazać na zasadach ogólnych (art. 361 k.c.), w tym w zakresie istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy powstaniem tego typu uszczerbku a zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (w tym kierunku przede wszystkim powoływana uchwała SN z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12). W żaden sposób nie daje to jednak podstaw do obejmowania odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy w oparciu o treść przytoczonych przepisów niespłaconej przez byłego lokatora części wkładu

mieszkaniowego, którego obowiązek pokrycia, stanowiący formę zapłaty za uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, obciąża tylko i wyłącznie byłego lokatora.

Z przedstawionych przyczyn przyjęto, iż powódka nabyła skuteczne względem pozwanych roszczenie regresowe w zakresie następujących należności:

1) kwoty 12.038,29 zł (11.745,81 + 292,48), objętej wyrokami Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 3 marca 2009 r., sygn. akt I C 431/08 i Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca 277/09, którymi Sąd był związany na podstawie art. 365 § 1 i 366 k.p.c. (polecenie przelewu tej kwoty, k. 14v),

2) kwoty łącznie 16.913,97 zł tytułem należności „czynszowych” za okres od września 2008 r. do lipca 2012 r. (należność za sierpień 2012 r. nie była objęta podstawą faktyczną sporu), uiszczanych przez powódkę w okresie od 25 września 2009 r. do 17 sierpnia 2012 r. (por. wezwania do zapłaty/noty obciążeniowe/zestawienia należności po odjęciu sum uregulowanych przez lokatorów wraz z poleceniami przelewu, k. 15-85),

3) kwoty 198,40 zł tytułem dopłaty do centralnego ogrzewania (por. zestawienie wraz z poleceniem przelewu, k. 68),

a więc łącznie sumy 29.150,66 zł, zasądzonej w punkcie I sentencji wyroku. Taką też kwotę uznał pierwotnie pozwany w piśmie do powódki z dnia 21 sierpnia 2012 r. (k. 88).

Regres powódki nie mógł natomiast objąć wpłat dokonanych na rzecz spółdzielni w łącznej kwocie 4.887,23 zł z tytułu niepokrytej przez pozwanych części wkładu mieszkaniowego, sfinansowanej uprzednio z kredytu zaciągniętego przez tę spółdzielnię (por. zestawienia należności z tego tytułu, k. 29v-84v).

Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. odsetki ustawowe od kwoty 29.150,66 zł zasądzone zostały zgodnie z żądaniem pozwu od dnia jego wniesienia, albowiem powódka wezwała pozwanych do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty (art. 455 k.c.) jeszcze przed wytoczeniem powództwa, na które to wezwanie pozwani odpowiedzieli pismem z dnia 21 sierpnia 2012 r. (k. 88).

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w punktach I i II sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu wydano na podstawie art. 98, 99, 100 zdanie pierwsze i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348), mając na względzie, że ostatecznie przy swym żądaniu powódka utrzymała się w 85,6%. Na poniesione przez nią koszty procesu w łącznej wysokości 4.102 zł składały się: opłata od pozwu w kwocie 1.702 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 2.400 zł. Na podstawie powołanych przepisów pozwani zobowiązani byli do zwrotu sumy 3.511,31 zł (85,6%).