

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 listopada 2014 roku, skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, T. S. (1) wniosła o zasądzenie kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego powiększonych o należny podatek VAT. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwany jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) Zakładach (...) roku, której to powódka była członkiem i po wpłaceniu wymaganego wkładu mieszkaniowego w 1967 roku, otrzymała przydział mieszkania nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Powódka mieszkała w powyższym lokalu do 24 stycznia 1975 roku, kiedy to za uprzednią zgodą spółdzielni zdała lokal do jej dyspozycji aby móc wyjechać do męża do Niemiec. Władze spółdzielni zapewniły powódkę, iż w każdej chwili może wrócić do kraju i wówczas odzyska lokal. We wrześniu 2012 roku powódka wróciła do Polski i wystosowała do pozwanej pismo, w którym wskazała, iż chciałaby ponownie przejąć lokal. Spółdzielnia odmówiła powołując się na fakt, iż na lokalu przy ul. (...) ustanowiono lokatorskie prawo do lokalu na rzecz innej osoby. Na skutek nie korzystania z lokalu przez powódkę jej prawo wygasło, a żądanie zwrotu wkładu mieszkaniowego przedawniło się. Nie mogąc dojść z pozwaną do porozumienia powódka, pismem z dnia 20 stycznia 2014 roku wypowiedziała swoje członkostwo w spółdzielni. Do daty wniesienia pozwu pozwana nie rozliczyła się powódką z wniesionego przez nią wkładu mieszkaniowego. W tym zakresie powódka powołała się na aktualnie obowiązujący przepis art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym w przypadku wygaśnięcia prawa, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tegoż prawa. Kwota ta w chwili obecnej to 80.000 złotych.

(pozew k- 2-20)

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 kwietnia 2014 roku pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Przyznając, iż jest następcą prawnym spółdzielni, w której powódka zgromadziła wkład, pozwana podniosła, iż na skutek nie wykonywania praw członkowskich i porzucenia lokalu, a tym samym zrzeczenia się praw do niego, prawo powódki wygasło. Żądanie zaś zwrotu wkładu mieszkaniowego z uwagi na upływ czasu przedawniło się. Roszczenie to stało się bowiem wymagalne z dniem opróżnienia lokalu. Pozwana zarzuciła, iż pismo z 25 stycznia 1975 roku wyrażające zgodę na zdanie lokalu zostało podpisane tylko przez jednego członka zarządu i nie rodzi po stronie pozwanej żadnych zobowiązań. Wreszcie też pozwana podniosła, że żądanie jest wygórowane. Powódka nie może bowiem domagać się zwrotu 100 % wartości rynkowej, a jej wkład własny wyniósł jedynie 19,21 % wartości mieszkania. Taki bowiem udział wartości prawa miał wpłacony przez nią wkład mieszkaniowy w kwocie 16.800 złotych. Reasumując gdyby pozwana nie zgłosiła zarzutu przedawnienia roszczenie powódki mogłoby być zasadne jedynie w wysokości wartości rynkowej wniesionego przez członka wkładu z odpowiednim uwzględnieniem wzrostu lub niżki kosztów budowy w stosunku do kosztów lokalu.

(odpowiedź na pozew k- 148-151)

Pismem z dnia 1 października 2015 roku powódka rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie kwoty 101.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 zł od dnia 1 marca 2014 roku i od kwoty 21.000 złotych od dnia 1 października 2015 roku.

(pismo k- 239-240)

W toku sporu stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 15 lipca 1967 roku powódka nosząca wówczas nazwisko S. uzyskała w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) Zakładach (...) roku przydział lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P.. Mieszkanie składało się z 3 izb o łącznej powierzchni 38,8 m<sup>2</sup>.

(decyzja o przydziale k- 30)

Przejęcie lokalu od spółdzielni nastąpiło w dniu 18 sierpnia 1967 roku. W Lokalu tym powódka zamieszkała.

(protokół zdawczo – odbiorczy k- 31, niesporne)

Wkład mieszkaniowy wyniósł 16.800 starych złotych. W dacie wpłaty wkładu wartość lokalu wynosiła 87.468 (starych) złotych .

(rozliczenie k-156 i 161)

W dniu 11 maja 1974 roku T. S. (2) wyszła za J. S., obywatela Niemiec. Chcąc wyjechać za mężem do Niemiec podjęła rozmowy z władzami spółdzielni. Ostatecznie pismem z dnia 25 stycznia 1975 roku zastępca dyrektora ds. ekonomicznych i jednocześnie członek zarządu spółdzielni (...) poinformował powódkę, że wyrażono zgodę na prośbę powódki dotyczącą przekazania mieszkania do dyspozycji spółdzielni i ponownego jej zasiedlenia w latach przyszłych. Ponadto poinformował powódkę, że lokal należy zgłosić do odbioru oraz ,że powódka nadal pozostanie członkiem spółdzielni z dotychczasowym wkładem i udziałem członkowskim na koncie. W przypadku zaś chęci powrotu należy powiadomić spółdzielnię w roku poprzedzającym zasiedlenie tzn. najpóźniej do miesiąca października wystąpić pismem o umieszczenie w planie zasiedleń na rok następny. Pouczono także powódkę, iż w przypadku otrzymania propozycji na mieszkanie – wkład należy uzupełnić oraz, że warunkiem przydzielenia mieszkania będzie posiadanie obywatelstwa polskiego.

(odpis aktu małżeństwa k- 32, pismo k- 33)

W dniu 24 stycznia 1975 roku powódka zdała lokal do spółdzielni.

(protokół k- 34)

Na zebraniu zarządu spółdzielni przyjęto „do wiadomości, że ob. T. S. (1) w związku z wyjazdem do NRD zrezygnowała z mieszkania nie skreślając się z rejestru członków i nie wycofując wkładu ani udziału”. Na tym samym zebraniu odnotowano również fakt przydzielenia lokalu innemu członkowi spółdzielni.

(protokół zebrania zarządu k- 157)

Od 1 kwietnia 1968 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) Zakładach (...) zaczęła prowadzić działalność pod nazwą (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). W dniu 25 czerwca 1971 roku na połączonym zebraniu przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęto uchwałę o połączeniu obu spółdzielni w (...) Spółdzielnię Mieszkaniową.

(niesporne)

Obowiązujący w dacie zdania lokalu statut (...) w regulował przypadki wygaśnięcia członkostwa. W § 26 przewidziano przypadek wykreślenia z członkostwa na skutek nie zawinionego wykonywania obowiązków statutowych przez członka, między innymi związany z wyjazdem za granicę.

(statut k- 162- 167)

Pismem z dnia 6 września 2012 roku, skierowanym do pozwanej , powódka poinformowała o zamiarze ponownego przyjęcia mieszkania.

(pismo k- 35)

W odpowiedzi na powyższe, pozwana odmówiła przyznania lokalu, proponując nabycie takowego w drodze przetargu.

(odpowiedź k- 38)

Pismem z dnia 20 stycznia 2014 roku powódka wypowiedziała członkostwo w spółdzielni .

(wypowiedzenie k- 49)

W dniu 23 października 2014 roku T. S. (1) skierowała do (...) wezwanie do zapłaty kwoty 80.000 złotych w terminie 2 tygodni od doręczenia pisma jako rozliczenia z tytułu ustania członkostwa. Pismo zostało odebrane w dniu 4 listopada 2014 roku.

(pismo k- 52, dowód doręczenia k- 53-54)

Stosownie do treści § 59 aktualnie obowiązującego i niezmienionego od lat w (...) statutu, członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na poczet udziałów. W § 65<sup>1</sup> postanowiono, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie. Ponadto statut reguluje przypadki podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu członkostwa (§ 65<sup>2</sup>)

(statut k- 93, 96, niesporne)

Wobec powódki (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) podjęła żadnej uchwały.

(niesporne)

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...) według stanu na datę ustania członkostwa tj. 1 marca 2014 roku i aktualnych cen wynosi 101.000 złotych . W standardzie lokalu uwzględnione jest docieplenie budynku i wymiana okien , które miały miejsce po zdaniu lokalu przez powódkę.

(opinia pisemna biegłej E. R. k- 192 – 209, ustna k- 247v)

Zawierając umowę z władzami spółdzielni w 1975 roku powódka nie była pewna, że zostanie zagranicą i chciała zagwarantować sobie możliwość powrotu do kraju. Zdanie lokalu było warunkiem koniecznym do uzyskania paszportu. Powódka zdecydowała się powrócić do kraju , do P. , gdyż tu mieszka jej syna, zaś mąż powódki zmarł.

(zeznania powódki k- 248 00:17:30 – 00:25:40)

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie niesporny. Pozwana nie kwestionowała swej legitymacji. Również niezmiennosc statutu Spółdzielni nie była kwestią sporu. Spór dotyczył charakteru czynności zdania lokalu przez powódkę oraz wartości jej prawa.

W tym ostatnim zakresie Sąd oparł swe ustalenia o opinię biegłej E. R., która w sposób bardzo rzeczowy i kompetentny dokonała wyceny lokalu położonego przy ul. (...) w P. według stanu z daty ustania członkowska powódki i reguł ustalonych w obowiązujących w tejsze dacie przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku. Opinii tej strony, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników nie kwestionowały.

Jedynie pełnomocnik pozwanej, już po sporządzeniu opinii, nie kwestionując jej, powołał się na nowe okoliczności i dowody w postaci wyliczeń nakładów dokonanych na lokal, które to dowody , Sad w oparciu o przepis art. 207 § 6 k.p.c. pominął. Pozwany bowiem winien zgłosić te dowody już w odpowiedzi na pozew. Nie wykazał natomiast w żaden sposób braku swej winy w powołaniu dowodów. W tym też zakresie pozwany nie zgłosił także żadnych zarzutów rozliczenia tychże należności przez biegłą.

Z podobnych powodów Sąd pominął także zgłoszony na ostatniej rozprawie przez pełnomocnika pozwanej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej w celu ustalenia rynkowej wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu według stanu na dzień 29 października 1992 roku tj. z daty przekształcenia prawa we własnościowe przez nowego lokatora. Wniosek ów Sąd potraktował jako rażąco spóźniony i powodujący jedynie zbędne przedłużenie postępowania. Ponadto ustalenie stanu lokalu z daty przekształcenia nie wiąże się w żaden sposób z sytuacją powódki i nie ma wpływu na zakres jej praw. Po pierwsze powódka zadała lokal w 1975 roku, a po wtóre jej członkostwo ustało w 2014 roku. To są daty istotne z punktu widzenia ustalenia wartości prawa. W tym zakresie pozwany mógł, lecz nie uczynił tego, powoływać stosowne dowodowy, czy wykazywać, że prawo było mniej warte. Tymczasem pozwany powołał się na zarzut przedawnienia i do tego ograniczyła się jego rola procesowa.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia jest chybiony. Stosownie do treści art. 144 Ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku o spółdzielniach i jej związkach ( Dz. U. Nr 12, poz.60) obowiązującej w dacie powstania prawa powódki - spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące członkowi należącemu do spółdzielni jest prawem niezbywalnym i nie podlega egzekucji. Prawo to wygasa w razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn (§ 2). Swoje obowiązki członek wykonuje poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz poprzez opłacanie czynszu (§ 3). W razie wygaśnięcia prawa spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wkład mieszkaniowy według zasad ustalonych w statucie (§ 4).

Stosownie zaś do treści aktualnie obowiązującego przepisu art. 9 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U. tekstu jednolitego 2015.201 ) poprzez 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 i uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Jest to prawo niezbywalne i nie podlega egzekucji. Mimo upływu czasu zakres regulacji jest niemal identyczny. Podobnie w kwestii wygaśnięcia prawa – określonej w art. 11, zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa i w innych przypadkach, szczegółowo określonych w ustawie. W każdym jednak wypadku ( poza śmiercią członka i wypowiedzeniem członkostwa przez członka) wymagane jest podjęcie stosownej uchwały przez organa spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni ma charakter osobisty i jest niezbywalne. Zatem dopóty dopóki istnieje członkostwo – istnieje związane z nim prawo. Dopóki zatem istnieje prawo, nie można się domagać zwrotu wkładu. Roszczenie to bowiem powstaje dopiero po ustaniu członkostwa (tak też SN w postanowieniu z dnia 19.11. 1997 roku, III CZP 52/97). Tak też postanowiono w obowiązującym aktualnie statucie pozwanej (...). W § 59 zawarto zakaz żądania zwrotu wkładu przed ustaleniem członkostwa. Reasumując, powódka mimo zdania lokalu, świadomie nie zrezygnowała z członkostwa i miała na to zgodę spółdzielni. Z przedłożonego pisma z dnia 25 stycznia 1975 roku w sposób niewątpliwego wynika, że ustalenia pomiędzy stronami były takie, że aby wyjechać powódka musiała zdać lokal, ale także aby zapewnić sobie drogę odwrotu uzyskała pisemną gwarancję, że może domagać się ponownego przydziału lokalu, po uprzednim zgłoszeniu takiego żądania. W piśmie tym jest wprost zawarte sformułowanie, że powódka pozostanie nadal członkiem spółdzielni. Nie wynika z niego, wbrew twierdzeniom powódki, że może odzyskać ten sam lokal, skoro za jej wiedzą już tego samego dnia został on przydzielony innej osobie, ale uprawnienie do domagania się przydzielenia lokalu zbliżonego do zdawanego. Jeśli chodzi o formę wyrażonej zgody, w istocie, pismo zostało podpisane tylko przez jednego członka zarządu. Nie oznacza to bynajmniej, że decyzja o wyrażeniu zgody była jednoosobowa. Jak wynika bowiem ze złożonego przez stronę pozwaną protokołu zebrania zarządu – zarząd „przyjął do wiadomości”, przez co należy rozumieć, że tak jak zapewniała powódka, wyraził na to zgodę po wcześniejszych rozmowach i ustaleniach.

Nie może być zatem mowy o zarzucanym przez stronę pozwaną „zrzeczeniu się prawa”. Co najwyżej można mówić o zrzeczeniu się prawa korzystania z lokalu przez dany okres, nie rodzącego w konsekwencji skutku w postaci wygaśnięcia prawa. Sąd nie podziela stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w powołanym przez stronę pozwaną w wyroku z 10.09.1998 r., III CKU 42/98 jakoby taki rodzaj zrzeczenia się prawa prowadził do jego wygaśnięcia. Inny był bowiem stan faktyczny rozpoznawanej sprawy. W niniejszej, pozwana zobowiązała się do ponownego przydzielenia

lokalu na żądanie powódki i winna dążyć do realizacji zaciągniętego zobowiązania. Prawdą jest, iż w aktualnym stanie faktycznym przydział nie jest możliwy, ale strony mogły przecież zawrzeć umowę o ustanowieniu prawa za stosowną dopłatą. Tymczasem pozwana odmówiła - odsyłając powódkę do nabycia lokalu w drodze przetargu. Dlatego powódka wypowiedziała członkostwo.

W niniejszej sprawie niesporne jest, że członkostwo powódki ustało poprzez jego wypowiedzenie z dniem 1 marca 2014 roku, a zatem dopiero od tej daty roszczenie stało się wymagalne i rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczenia powódki.

Konsekwencją przyjęcia tak określonej daty wygaśnięcia prawa jest zastosowanie odpowiednich przepisów prawa co do sposobu wyliczenia należności powódki, a zatem podstawą prawną powództwa będzie przepis art. 11 ust.2<sup>1</sup> ustawy powołanej wyżej obowiązujący właśnie w dacie ustania członkostwa powódki, a regulujący kwestie rozliczeń po ustaniu wygaśnięciu prawa. Wbrew stanowisku strony pozwanej, nie sposób przyjąć innej podstawy. Skoro różne były daty zdania lokalu i ustania członkostwa, a z tym ostatnim ustawodawca wiąże wygaśnięcie prawa – przyjęcie należy, iż zastosowanie mają przepisy aktualnie obowiązujące. Nie ma bowiem rozwiązania pośredniego.

Przepis art. 11 ust.2<sup>1</sup> stanowi, iż w wypadku wygaśnięcia prawa spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu. Powtórzeniem tego zapisu jest § 103 statutu pozwanej.

W rozpoznawanej sprawie poprzez ustanowienie prawa do spornego lokalu na rzecz innego podmiotu, a następnie przekształcenia prawa na własnościowe, odpadł warunek opróżnienia lokalu przez powódkę. Niemożliwym jest także zbycie przedmiotowego lokalu w drodze przetargu. Jednakże realizując kryteria określone w powołanym wyżej przepisie biegła rzeczoznawca ustaliła aktualną wartość rynkową - to jest taką jaką spółdzielnia byłaby w stanie uzyskać za przedmiotowy lokal w drodze przetargu. Kwota 101.000 zł mieści się w ramach cen za lokale wystawiane na sprzedaż w drodze licytacji, a zaproponowane powódce przez pozwaną w odpowiedzi na jej pismo ( k- 39 akt). Ponieważ pozwana nie przedstawiła, w myśl ust. 2<sup>2</sup> art.11 żadnych wyliczeń do potrącenia, należało w oparciu o przepis art. 322 k.p.c. zasądzić kwotę wyliczoną przez biegłą.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481, biorąc jako termin początkowy ich naliczania, dzień wezwania pozwanej do zapłaty tj. 4 listopada 2014 roku. Biorąc pod uwagę fakt, iż powódka wyznaczyła pozwanej 2 tygodnie na zapłatę należności – odsetki należne są od daty 19 listopada w zakresie należności dochodzonej pierwotnie w pozwie. W odniesieniu zaś do żądania rozszerzonego, Sąd zasądził odsetki od tej kwoty od upływu 7 dni od wysłania pisma pozwanej tj od 7 października 2014 roku.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu jedynie w zakresie odsetek za okres wcześniejszy jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki – w kwocie 3.600 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 złotych, 1.000 zł opłaty od pozwu oraz 1.000 zł zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Sąd nie znalazł podstaw prawnych do zasądzenia na rzecz powódki wynagrodzenia pełnomocnika podwyższonego o podatek VAT. Wysokość wynagrodzenia wynika z przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ... ( Dz. U. tekstu jednolitego z 2013 roku poz. 461). W myśl § 6 pkt 6 stawka wynagrodzenia przy wartości przedmiotu sporu od 50.000 do 200.000 zł wynosi 3.600 złotych. Przepisy powyższe nie przewidują podwyższania stawki o podatek VAT. Wyjątek od tej zasady dotyczy wynagrodzenia dla pełnomocnika z urzędu.

W oparciu o przepis art. 113 ust.1 Ustawy z dnia 228 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( DZ. U. Nr 167, poz. 1398 ) Sąd nakazał pobrać od pozwanego koszty sądowe, od których powódka była zwolniona, tj. część opłaty od pozwu – 4.050 zł i wypłacone tymczasowo przez Skarb Państwa wynagrodzenie biegłej – 1.386,65 złotych.

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.