

Sygn. akt: I C 438/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. K. i K. K. (1)

przeciwko (...) w Z.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. odstępuje od obciążenia powodów kosztami procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 438/19

UZASADNIENIE

Powodowie K. K. (1) i T. K. wnosili o zasądzenie od pozwanej (...) w Z. (dalej: (...)) kwoty 425.000 zł za „niesłuszne pozbawienie” lokalu mieszkalnego typu M-4 przy ul. (...) w Z. podając, że naruszono ich prawo własności (k.49). Powodowie podali, że na żadaną kwotę składa się „koszt mieszkania” w kwocie 187 500 zł, kwota zysku uzyskanego przez (...) po 1000 złotych miesięcznie (sprecyzowane na rozprawie w dniu 23.01.2020 r. (k.92) oraz koszty fizyczne i moralne po 20.000 zł łącznie 80.000 zł; domagali się także waloryzacji żądanej kwoty (pismo z 23.04.2019 r.). Roszczenia powodów były precyzowane w toku procesu. Powodowie wyjaśnili, że przez każdego członków rodziny należy rozumieć powodów, ich pełnoletnią córkę A. K. (1) oraz małoletniego wnuka A. K. (2) (k.92) a żądanej kwoty 80.000 zł pragną dla siebie (k.93). Na rozprawie 23.01.2020 r. powodowie wyjaśnili podstawy swych żądań (k. 95).

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa (k.73), podnosząc zarzut przedawnienia (na rozprawie w dniu 23.01.2020 r.; k.95)

Sąd ustalił co następuje.

W 1979 r. powódka wniosła do (...) kwotę 50.000 (starych) złotych i w lipcu otrzymała przydział na mieszkanie, było to „mieszkanie spółdzielcze własnościowe”. W spółdzielni było ogłoszenie, które, że mieszkania „własnościowe” można wykupić „na własność”. Wkład na mieszkanie lokatorskie wynosił wtedy 34 000 zł a na mieszkanie własnościowe 50 000 zł. Przy pełnej wpłacie była bonifikata 40 %. Powód w rozmowie z prezesem (...) dowiedział się że jest

nieuregulowana kwestia gruntu i nie można założyć ksiąg wieczystych, o czym dowiedział się już po dokonanej wpłacie; gdyby się dowiedział o tym wcześniej to nie dokonywałby wpłaty. Powodowie uiszcili następujące kwoty w starych złotych: 379 100 zł na wkład budowlany, 500 zł na udziały, 299 687 zł na mieszkanie, 100 000 zł (dowody złożone na rozprawie k.93). Powodowie dysponują też pokwitowaniami na przydział 200 zł, umywalka 1100zł, czynsz 2476 zł razem 3776 zł oraz wkład budowlany 78.467 złotych , udział 500 zł. Przy kwotach tych należy mieć na uwadze inflację w ubiegłym wieku oraz dokonaną denominację waluty.

Przydział lokalu miał numer (...), nr członkowski powódki to (...).

Z przyczyn losowych powodowie zaprzestali uiszczania opłat za mieszkanie. (...) parokrotnie występowała przeciwko powodom do Sądu o zapłatę tych należności. Postawa powodów w Sądzie Rejonowym w Zabrze była bierna.

W sprawie I C 533/2000/N Sądu Rejonowego w Zabrzu o zapłatę opłat za użytkowanie lokalu powodowie osobiście odebrali wezwania ale nie stawili się do sądu i wydano wyrok zaoczny o zapłatę, który powodowie odebrali osobiście, nie zgłaszając sprzeciwu(akta dołączone).

W sprawie I C 1172/2000/N Sądu Rejonowego w Zabrzu (...) wniosła o eksmisję K. K. (1). Uchwałą Rady nadzorczej z 29.06.1999 roku obecna powódka została wykluczona z listy członków Spółdzielni. Decyzję Rady Nadzorczej utrzymało w mocy uchwałą z dnia 17.06.2000 roku Zebranie Przedstawicieli Członków.

Uchwała stała się prawomocna gdyż nie została zaskarżona do sądu. W tej sytuacji zgodnie ze statutem Spółdzielni prawo do lokalu wygasło.

K. K. (1) nie podjęła w terminie wezwania sądowego i wydano wyrok zaoczny z dnia 23.10.2000 r., w którym nakazano pozwanej K. K. (1) aby opuściła wraz z domownikami i opróżniła z rzeczy lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...)oraz wydała go powódce (...) w Z.. Odpis wyroku zaocznego odebrała K. K. (1) osobiście, sprzeciwu nie wniosła.

Powodowie zdali lokal w dniu 14.10.2004 r. (...) zleciła niezależnemu rzeczoznawcy wycenę własnościowego prawa do lokalu celem ustalenia wartości rynkowej lokalu na datę jego przejścia przez (...). Rzeczoznawca J. J. w opinii z 18.10.2004 r. wycenił prawo do lokalu na kwotę 42.780,00 zł. Całość wkładu budowlanego została zaliczona na pokrycie zaległości powodów wobec pozwanej.

Po orzeczeniu eksmisji powódka uzyskała uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na małoletniego syna. Mieszkanie przy ul. (...) powodowie opuścili wskutek egzekucji komorniczej ((...) uzyskała tytuł wykonawczy k.14 akt o eksmisję) ale bez środków przymusowych.

W obecnie zajmowanym przez powodów mieszkaniu przyznanym przez Gminę jest wilgoć i oboje powodowie chorują. Piwnica jest niska i nie mieści się w nim węgiel; powodowie kupują węgiel w sklepie po wyższej cenie .Część mebli i książek z poprzedniego mieszkania nie zmieściła się w nowym mieszkaniu, które powodowie określili jako „śmiećnik”(k.95).

Powódka wielokrotnie zwracała się do (...) o rozliczenie należności ale pracownik (...) powiedziała ,że nie ma czasu zejść do archiwum i wyliczyć. strony prowadziły też korespondencję w przedmiocie rozliczenia zaległości.

W 2011 roku powódka wniosła sprawę do Prokuratury Rejonowej w Zabrzu, która- wg twierdzeń powodów- odmówił wszczęcia postępowania powołując się ,ze powódka zapłaciła kwotę po denominacji 37,50 za mieszkanie.

(...) prowadziło przeciwko powodom egzekucję kwot związanych z zaległościami w opłatach za mieszkanie z kilku tytułów wykonawczych, zaległości się kumulowały (k.93)W lutym 2018 roku potrącenie komornicze wynosiło 1500 zł. Komornik zakończył egzekucje należności od powodów na rzecz (...) w 2018 roku(k.88, 90); kancelaria komornicza zwróciła powodom kwotę 2400 zł tytułem nadpłaty.

Księga wieczysta dla lokalu mieszkalnego w zasobach (...) zajmowanego uprzednio przez powodów została założona dopiero po zdaniu lokalu przez powodów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt:

- dokumenty złożone na rozprawie 23.01.2020 k.87-90,93
- korespondencja stron k.102-126
- dokumenty komornika k.127-140
- rozliczenie należności stron k.141
- tytuły wykonawcze k.142-145
- dokumenty z dołączonych akt sprawy o zapłatę i sprawy o eksmisję
- uchwały o wykluczeniu powódki ze spółdzielni k.153,154
- operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) przy ul (...) k.155-157
- statut (...) k.172
- treść księgi wieczystej k.209 i n.
- dokumenty z księgi wieczystej k.230 in.

Dokumenty jako nośniki informacji wątpliwości nie budziły .

Sąd zważył co następuje.

Roszczenie powodów dotyczące rozliczenia wkładu jest przedawnione. Przepis art.1 ust 7 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje ,że w zakresie nieuregulowanym w przedmiotowej ustawie zastosowanie mają przepisy ustawy z 16.09.1982 prawo spółdzielcze. Stosownie do art.,29 par.1 ustawy prawo spółdzielcze roszczenia o wypłatę udziałów, udziałów w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich wartości przedawniają się z upływem lat trzech. Roszczenie powodów w tym zakresie przedawniło się zatem w upływie 3 lat od dnia zdania mieszkania czyli z dniem 14.10.2007 roku. Okoliczność, że powodom obiecywano możliwość założenia księgi wieczystej dla lokalu a okazało się to niemożliwe z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów nie ma obecnie znaczenia, gdyż powodowie utracili tytuł prawny do lokalu. Postępowanie w sprawie o eksmisję było oparte na twierdzeniach (...) o wykluczeniu z listy członków Spółdzielni a K. K. (1) tego nie zakwestionowała. K. i T. K. nie kwestionowali także orzeczeń Sądu w sprawach o zapłatę.

Roszczenia oparte na okolicznościach dotyczących lokalu obecnie zajmowanego przez powodów nie mogą być kierowane wobec (...) bo (...) nie odpowiada za stan lokalu socjalnego zajmowanego przez powodów. Nie ma podstaw do zasądzenia roszczeń za koszty fizyczne i moralne.

Powodowie nie mają także obecnie podstaw do żadnych roszczeń wobec (...) związanych z ich dawnym mieszkaniem.

Po utracie prawa do lokalu stronom sporu przysługiwały wzajemne roszczenia pieniężne: (...) miała roszczenia o zapłatę należności za opłaty związane z korzystaniem z lokalu stwierdzone orzeczeniami sądu a powódka miała roszczenie z tytułu wkładu wniesionego do spółdzielni. Roszczenia stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu przedawniały się uprzednio z upływem 10 lat a obecnie z upływem 6 lat (art.125 par.1 kc), przy czym w przypadku wszczęcia egzekucji u komornika następowało przerwanie przedawnienia (art.124 par.2 kc) a przedawnienie nie biegło

dopóki postępowanie egzekucyjne nie zostało zakończone. Oznacza to, (...) gdy uzyskała tytuły wykonawcze przeciwko powodom(wyrok, nakaz zapłaty) i skierowała je do komornika, to komornik mógł przez całe lata prowadzić egzekucję i tak czynił do 2018 roku.

Powodowie nie wystąpili do sądu o roszczenia związane z wniesieniem wkładu w ciągu wskazanych 3lat a nawet w ciągu 10 lat (art.118 kc przed jego nowelizacją).Milcząco zgodzili się na to ,że (...) wyceniła ich lokal i dokonała potrącenia wierzytelności, którego skutkiem była sytuacja w której to powodowie- a właściwie powódka- utracili swe roszczenia pieniężne a nadal pozostali dłużnikami.

Należy zwrócić uwagę na inflację, która miała miejsce w czasie od wpłacenia przez powodów kwoty na poczet mieszkania spółdzielczego oraz wysokie odsetki ustawowe w okresie gdy powodowie zalegali z opłatami. Doprowadziło to do sytuacji gdy wysokość zadłużenia powodów przekroczyła wartość wkładu spółdzielczego. Istotna była wartość rynkowa lokalu w dacie jego zdawania do (...) a nie równowartość kwot wnoszonych przed laty przez powodów na poczet kosztów mieszkania.

Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej ponosi powód; jak wskazał SN w wyroku z 7.11.2007 r.(II CSK 293/07):” ciężar udowodnienia faktu rozumieć należy nie tylko jako obarczenie jednej ze stron procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o prawdziwości swoich twierdzeń , ale również konsekwencjami zaniechania realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności”.

O kosztach postanowiono na zasadzie art.102 kpc. (...) przed procesem nie wyjaśniła powodom w sposób zrozumiały ich sytuacji, w toku procesu w ocenie powodów postawa (...) była bierna a nawet nie udzielono informacji o sytuacji prawnej gruntów na których wybudowano budynek w którym znajdowało się mieszkanie powodów-aczkolwiek nie miało to wpływu na wynik merytorycznego rozstrzygnięcia. Pełnomocnik Spółdzielni nie wziął nawet udziału w ostatniej rozprawie, co mogło u powodów spotęgować wrażenie, że są nadal lekceważeni przez Spółdzielnię. Powodowie czuli się pokrzywdzeni gdyż uważali, że ustne obietnice sprzed lat mają znaczenie w ich sprawie i nie zdawali sobie sprawy o takich zagadnieniach jak powaga rzeczy osądzonej, prawomocność czy przedawnienie. Powodowie w tej sytuacji byli subiektywnie przekonani o swoich racjach, gdyż nie mogli zrozumieć dlaczego spółdzielnia przez lata egzekwowała swe należności a oni utracili oszczędności życia ulokowane we wkładzie na mieszkanie. Dlatego odstąpiono od obciążenia powodów kosztami przegranego przez nich procesu.