

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 kwietnia 2015 roku L. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. D. (1) kwoty 108.996,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że pozwana pośredniczyła w zamianie jego lokalu mieszkalnego i przejęła bezpodstawnie równowartość zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, który został wypłacony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w Ł..

(pozew k. 2-3)

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2015 roku Sąd zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k. 34)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 czerwca 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwana podniosła brak legitymacji procesowej czynnej wskazując, że stroną umowy zamiany i członkami spółdzielni uprawnionymi do wypłaty wkładu byli małżonkowie K. i L. S. i tylko oni są ewentualnie uprawnionymi do dochodzenia roszczenia. Nadto pozwana wskazała, że uczestniczyła w zamianie mieszkania na podstawie umowy o pośrednictwo, lecz powód zawarł umowę zamiany z inną osobą i z nią nastąpiło rozliczenie. Uzyskaną kwotę z tytułu wkładu powód przeznaczył na znalezienie mieszkania, spłatę zadłużenia w wysokości 10.250,67 zł, a resztę otrzymał w formie dopłaty w wysokości 36.000 zł, przy czym oświadczył, że dokonane z pozwaną rozliczenie jest zgodne z zawartą umową i nie ma do niej jakichkolwiek roszczeń. Wobec tego twierdzenie, że pozwana zabrała wkład jest bezpodstawne – powód kwitował odbiór pieniędzy, wiedział jak ma przebiegać procedura zamiany mieszkań, uzyskał z tej kwoty znaczną jej część w gotówce, część została przeznaczona na spłatę jego długów, pozostała na zapewnienie mu mieszkania.

(odpowiedź na pozew k. 40-41)

W piśmie procesowym z dnia 27 lipca 2015 roku pełnomocnik powoda wniósł „o oddalenie wniosku pozwanej o odrzucenie pozwu” bowiem żona powoda nie była członkiem spółdzielni mieszkaniowej, co oznacza, że zawarta umowa przez pozwaną z żoną powoda jest nieważna. O tym, że tylko powód był członkiem spółdzielni świadczą jego zdaniem pisma kierowane przez spółdzielnię do powoda jako jej członka. Nadto pełnomocnik podniósł, że z pisma dotyczącego rozliczenia zadłużenia wynika, że zostało ono spłacone w całości w dniu 31 maja 2012 roku bezpośrednio przez powoda, a nie z pieniędzy pozwanej, która nie posiadała środków na spłatę zadłużenia, gdyż kwotę 108.996,33 zł uzyskała bezpodstawnie później, z której to kwoty, pomimo wiedzy w tym zakresie, nie odliczyła podatku od podatku jaki został naliczony dla powoda. Nadto pełnomocnik powoda sprecyzował powództwo kwotowo poprzez jego zmniejszenie o kwotę 10.000 zł, popierając powództwo w zakresie kwoty 98.996,33zł.

(pismo procesowe k.54-55)

Na rozprawie w dniu 10 września 2015 roku pełnomocnik powoda złożył oświadczenie o cofnięciu powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 10.000 zł i oświadczył, że powód domaga się ostatecznie kwoty 98.996,33 zł.

(protokół rozprawy z dnia 10.09.2015r. czas nagrania 00:02:12-00:04:38)

W piśmie procesowym z dnia 14 października 2015 roku pełnomocnik powoda kolejny raz zmniejszył roszczenie dochodzonej kwoty o kwotę 36.000 zł i wskazał, że powód dochodzi od pozwanej kwoty 62.996,33 zł. Stanowisko to podtrzymał w piśmie procesowym z dnia 9 listopada 2015 roku.

(pismo procesowe k.79,83)

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że zmniejszenie roszczenia w pismach procesowych o 10.000 zł i 36.000 zł oznacza cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 62.996,33 zł.

(protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:03:16-00:07:47)

Na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku pełnomocnicy obu stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 106v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. S. (1) i L. S. są małżeństwem od 1972 roku. W czasie trwania związku małżeńskiego małżonkowie otrzymali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Członkiem Spółdzielni był powód L. S., który posiadał wkład mieszkaniowy w kwocie 6.605,18 zł.

(okoliczność bezsporna, zeznania powoda k.104 w zw. z protokołem z rozprawy z dnia 10.09.2015r. czas nagrania 00:06:05-00:42:10,01:14:42-01:22:05, notatka urzędowa k.94)

W 2012 roku L. S. był zadłużony z tytułu opłat za czynsz. Zadłużenie wynosiło około 8.000 zł. Spółdzielnia podjęła uchwałę o wykluczeniu powoda z grona członków.

(zeznania powoda k.104 w zw. z protokołem z rozprawy z dnia 10.09.2015r. czas nagrania 00:06:05-00:42:10,01:14:42-01:22:05)

Pozwana M. D. (1) prowadziła Biuro (...) w Ł.. Podpisywała umowy pośrednictwa zamiany mieszkań, następnie po znalezieniu kontrahentów podpisywała aneksy do umów zawierające warunki zamiany mieszkań i ostatecznie dochodziło do podpisania umowy zamiany mieszkań w biurze przy ul. (...) w Ł. przed urzędnikiem państwowym.

(okoliczność bezsporna, zeznania świadka A. T. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47)

Pozwana M. D. (1) wraz ze swoją koleżanką A. T. (2), która pomagała jej w prowadzonej działalności, skontaktowała się z żoną powoda i zaproponowała zamianę mieszkań w związku z tym, że mieszkanie powoda było zadłużone w spółdzielni.

W dniu 27 kwietnia 2012 roku żona powoda K. S. (1) - jako poszukująca - zawarła z Biurem (...) w Ł. - jako przedsiębiorcą- umowę pośrednictwa zamiany. Przedmiotem umowy było pośrednictwo zmierzające do zawarcia umowy zamiany lokalu przy ul. (...). Zakres czynności pośrednictwa miał obejmować jedynie kojarzenie kontrahentów transakcji w szczególności poprzez udzielanie informacji o zgłoszonym przedmiocie zainteresowanym klientom, wskazanie adresu w/w przedmiotu, kontaktowanie klientów z poszukującym, przekazywanie danych przedmiotu transakcji, udostępnianie informacji o zgłoszonym przedmiocie, przy czym przy dokonywaniu tych czynności przedsiębiorca miał zachować należyta staranność, a zmiana- rozszerzenie zakresu podejmowanych przez przedsiębiorcę w/w czynności wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie ustalono, że poszukujący nie będzie płacił prowizji przedsiębiorcy.

(umowa k. 6-7, zeznania świadka K. S. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47, zeznania pozwanej k.104v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 10 września 2015r. czas nagrania 00:42:12-01:13:36, 01:22:07-01:26:34)

Żona powoda powiedziała mu o zawartej z pozwaną umowie. Powód nie sprzeciwił się zawartej umowie i razem z żoną ustalili, że zamienią mieszkanie. W związku z tym, że powód pracował, to głównie jego żona załatwiała z pozwaną sprawę zamiany mieszkania i jeździła oglądać proponowane mieszkania, a następnie przekazywała powodowi poczynione ustalenia.

(zeznania powoda - k.104 w zw. z protokołem z rozprawy z dnia 10.09.2015r. czas nagrania 00:06:05-00:42:10,01:14:42-01:22:05 , zeznania świadka K. S. protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. -protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47)

Początkowo pozwana zaproponowała zamianę mieszkania i wskazała mieszkanie przy ul. (...) w Ł.. Lokal ten obejrzał powód razem z żoną i córką i wyraził zgodę na zamianę mieszkania. Po około 1,5-2 miesiącach okazało się, że spółdzielnia, w zasobach której znajdował się lokal przy ul. (...), nie wyraziła zgody na zamianę. Wobec tego żona powoda podpisała rezygnację z zamiany na ten lokal.

Następnie pozwana przedstawiła powodowi propozycję zamiany mieszkania i wskazała mieszkanie nr (...) przy ul (...) w Ł. i przy ul. (...). Po obejrzeniu lokalu na ul. (...) powód i jego żona nie wyrazili zgody na zamianę mieszkania. Po obejrzeniu mieszkania na ul. (...) najpierw również nie wyrazili zgody, a za namową pozwanej, iż nie będzie w przyszłości podobnych ofert, ostatecznie wyrazili zgodę na zamianę. Było to mieszkanie podlegające najmowi, który był zarządzany przez Administrację (...) Ł. (...). Najemcą była M. K. (1).

(zeznania świadka K. S. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47, A. S. k.103v-104, wykaz adresów udostępnianych poszukującemu k. 8, aneks do umowy k.44)

Strony ustaliły, że w zamian za mieszkanie powoda przy ul. (...), pozwana spłaci zadłużenie powoda w opłatach czynszowych za ten lokal, oraz powód dodatkowo otrzyma kwotę 36.000 zł. Ponadto pozwana miała spłacić zadłużenia komornicze powoda i wpłacić kaucję za mieszkanie przy ul. (...).

Mieszkanie na ul. (...) było zaniedbane i wymagało remontu. Pozwana zleciła na swój koszt wykonanie operatu szacunkowego mieszkania niezbędnego do zamiany mieszkań. M. K. (1) nie miała pieniędzy na uiszczenie wkładu mieszkaniowego i w związku z tym fizycznie wkład miała uiścić pozwana M. D. (1) na konto M. K. w spółdzielni.

(aneks do umowy k.44, zeznania świadka A. S. k.103v-104, zeznania pozwanej k.104v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 10 września 2015r. czas nagrania 00:42:12-01:13:36, 01:22:07-01:26:34)

W dniu 14 maja 2012 roku A. T. (2) dokonała spłaty zadłużenia mieszkania powoda w kwocie 10.250,67 zł.

W dniu 14 maja 2012 roku powód i jego żona zwrócili się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. o uchylenie uchwały wykluczającej z grona członków Spółdzielni w związku ze spłatą zadłużenia i dokonania zamiany mieszkania. Pismem z dnia 29 maja 2012 roku SM Osiedle (...) poinformowała powoda, że Rada Nadzorcza Spółdzielni uchyliła w/w uchwałę wobec uregulowania całego zadłużenia.

(pismo k.56, 42,43, zeznania pozwanej k.104v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 10 września 2015r. czas nagrania 00:42:12-01:13:36, 01:22:07-01:26:34)

W dniu 26 września 2012 roku powód i jego żona zawarli umowę zamiany mieszkań z M. K. (1). Umowę podpisał powód i jego żona. W imieniu M. K. (1) działał jej pełnomocnik A. S. (2). W umowie strony oświadczyły, że dokonują wzajemnej zamiany mieszkań w ten sposób, że małżonkowie S. przenoszą należące do nich spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. na M. K. (1), natomiast M. K. (1) przenosi należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) na małżonków S.. Strony oświadczyły, że akceptują standard i stan techniczny zamienianych lokali.

(umowa k. 9-10, zeznania świadka -K. S. protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47, A. S. k.103v-104)

Powód otrzymał od pozwanej łącznie kwotę 36.000 zł, przy czym była ona wypłacana w 5 częściach tj. dwa razy w kwocie po 10.000 zł, w kwocie 2.000zł, w kwocie 3.000 zł i w kwocie 11.000 zł. Powód potwierdzał na piśmie otrzymane kwoty, a przy otrzymaniu kwoty 11.000 zł jako końcowe rozliczenie za zamianę lokalu podpisał oświadczenie, że nie wnosi żadnych roszczeń finansowych i mieszkaniowych.

(zeznania świadka K. S. protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, potwierdzenia k.45-46)

Pismem z dnia 3 października 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Osiedle (...) zawiadomiła powoda, że Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zamianę mieszkań z M. K. (1) i kontrahent został przyjęty w poczet członków spółdzielni, przy czym realizacja zamiany nastąpi po wniesieniu przez kontrahenta wkładu mieszkaniowego , wpisowego w wysokości 375zł i udziału członkowskiego w kwocie 300 zł.

(pismo k. 11)

W dniu 9 października 2015 roku Spółdzielnia ustaliła, że wypłacie podlega wkład członkowski w kwocie 108.996,33 zł, ustalony w oparciu o wycenę dokonaną przez biegłego rzeczoznawcę oraz udział członkowski w kwocie 0,04 zł. Powód podpisał oświadczenie w tym zakresie, a następnie Zarząd Spółdzielni w dniu 10 października 2012 roku zatwierdził ustaloną wysokość wkładu lokatorskiego.

W dniu 26 października 2015 roku pozwana M. D. (2) wpłaciła do kasy Spółdzielni kwotę 108.996,33 zł jako wkład członkowski M. K. (1). Następnie powód pokwitował swoim podpisem otrzymanie pieniędzy w kwocie 108.996,33 zł i 0,04 zł. Powód zapytał się kasjerki co podpisuje. Kasjerka odczytała mu treść pokwitowania i powód złożył podpisy. Pieniądże w kwocie 108.996,33 zł wzięła pozwana. Powód nie sprzeciwiał się temu, nie okazał zdziwienia zaistniałą sytuacją. Po tym zdarzeniu powód opowiadał żonie, że otrzymał ze spółdzielni tylko 4 grosze.

(potwierdzenia k.11v-12, zeznania świadka K. S. -protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47), A. S. k.103v-104 , pismo k.62)

Spółdzielnia złożyła do urzędu skarbowego informację o przychodach z innych źródeł za 2012 rok w formie PIT 8 C wskazując, że podatnik L. S. osiągnął dochód w kwocie 102.391,15 zł z tytułu waloryzacji wkładu mieszkaniowego uzyskanego przy zamianie mieszkania nr (...) przy ul. (...).

(PIT k. 13-14)

M. K. (1) została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

(okoliczność bezsporna)

Pozwana pożyczyła pieniądze na uiszczenie wkładu mieszkaniowego od różnych osób. Nie zawierała z nimi pisemnych umów pożyczki. Po otrzymaniu pieniędzy w kasie zwróciła pieniądze pożyczkodawcom. Nie zatrzymała dla siebie żadnej kwoty. Pozwana otrzymała z tytułu pośrednictwa zamiany prowizję w wysokości 5.000 zł i prowizję tę pokryła pełnomocnik M. K. (1).

(zeznania pozwanej-k.104v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 10 września 2015r. czas nagrania 00:42:12-01:13:36, 01:22:07-01:26:34, zeznania świadka A. T. - protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47)

Do mieszkania na ul. (...) powód wraz z żoną przeprowadził się w styczniu 2013 roku. Powód i jego żona nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń co do zamiany mieszkań. Sprawę zamiany mieszkań uważali za zamkniętą i uregulowaną do czasu

gdy w kwietniu 2013 roku otrzymali z urzędu skarbowego informację o wysokości należnego podatku od otrzymanego wkładu członkowskiego. Córka powoda ustaliła, że będzie musiał zapłacić około 20.000 zł podatku. Wówczas powód ustalił, że wkład wynosił 108.000 zł, a następnie zobaczył, że pokwitował odbiór tej kwoty. Powód skontaktował się z pozwaną i A. T., które zaproponowały, że napiszą pismo do urzędu skarbowego o umorzenie podatku. Żona powoda powiedziała mu aby nie podpisywał pisma.

(zeznania świadka K. S. -protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:51:48-01:13:36, A. T. -protokół rozprawy z dnia 17.11.2015r. czas nagrania 00:16:59-00:51:47)

Wcześniej, w związku z zamianą mieszkania i wypłatą wkładu członkowskiego, powód nie był poinformowany przez Spółdzielnię o obowiązku zapłaty podatku.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 17 lutego 2015 roku powód, działając przez swojego pełnomocnika, wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 138.906 zł z tytułu przywłaszczenia kwoty 103.996,33 zł jako wkład mieszkaniowy wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 29.910 zł.

(wezwanie do zapłaty k. 27, potwierdzenie odbioru k.25-26)

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 roku powód wniósł o wszczęcie przez Prokuraturę Rejonową Ł. postępowania karnego przeciwko pozwanej M. D. (1) oraz A. T. (2) i pracownikowi (kasjerce) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł.. Powód opisał przebieg zamiany mieszkań oraz to, że na skutek otrzymania PIT 8C dowiedział się, że ma obowiązek zapłaty podatku od uzyskanego dochodu w kwocie 102.391,15 zł z tytułu wypłaconego mu wkładu mieszkaniowego, przy czym wyjaśnił, że faktycznie otrzymał tylko 0,04 zł jako wkład członkowski, zaś pozwana cały wkład członkowski w kwocie 108.996,33 zł, co jego zdaniem jest oszustwem. W sprawie zostało wszczęte dochodzenie pod sygn. 2 Ds. 697/13, w którym była przesłuchiwana jako świadek M. D. (1)

(wniosek o wszczęcie k.15-21, protokół przesłuchania świadka k.22-24)

Obecnie powód nie wie, czy nadal posiada zadłużenie w urzędzie skarbowym ani jaka jest jego wysokość. Nie otrzymał żadnego wezwania do zapłaty należności.

(zeznania powoda -k.104 w zw. z protokołem z rozprawy z dnia 10.09.2015r. czas nagrania 00:06:05-00:42:10,01:14:42-01:22:05)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, został ustalony na podstawie przywołanych dowodów. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. T. w tej części dotyczącej wkładu członkowskiego, w której zeznała, że pozwana miała dokonać spłaty zadłużenia mieszkania, dopłaty w kwocie 36.000 zł na rzecz powoda, zapłaty kaucji, spłaty zadłużenia komorniczego, zapłaty kosztów w biurze zamiany mieszkań w zamian za wkład mieszkaniowy i te ustalenia zostały wpisane do umowy. Zeznania te pozostają sprzeczne z treścią umowy, jej aneksem, z których nie wynikają powyższe okoliczności. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że dopiero w urzędzie skarbowym dowiedział się, że wypłacono mu wkład członkowski i nie podpisywał potwierdzenia otrzymania tego wkładu. Zeznania w tej części są sprzeczne z załączonymi do akt potwierdzeniami (k. 11v-12), które zawierają jego podpisy oraz zeznaniami świadka A. T., która zeznała, że kasjerka odczytywała powodowi treść potwierdzeń. Zeznania te są zatem niewiarygodne i miały one służyć uzasadnieniu stanowiska powoda. Ponadto zeznania powoda były także niewiarygodne w tym zakresie, że otrzymał od pozwanej tylko jeden raz kwotę 10.000 zł. Po okazaniu pokwitowań z k.45 i 46 z jego podpisami powód przyznał, że podpisy są jego, ale nie wiedział w jaki i w jakich okolicznościach złożył podpisy, oświadczając, że podpisywał to co mu podsuwano, gdyż potrzebował pieniędzy. Następnie zeznał, że otrzymał jeszcze 2.000 zł i żadnych innych pieniędzy od pozwanej nie otrzymał, a ostatecznie, że chyba otrzymał od pozwanej 30.000 zł. Ponadto nie zasługiwały na wiarę zeznania powoda, że nie wiedział, iż do zamiany mieszkania konieczne jest uiszczenie wkładu członkowskiego przez

M. K., gdyż o tym fakcie został poinformowany pisemnie przez Spółdzielnię. Analiza zeznań powoda prowadzi zatem do wniosku, że nie są one spójne, nie mają potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, iż wpłaty z tytułu wkładu członkowskiego dokonywała w kasie spółdzielni (...) i widziała tę transakcję, które są sprzeczne z zeznaniami świadka A. T. i A. S.. Pozwana sama dokonała wpłaty wkładu członkowskiego, który następnie został wypłacony powodowi za pisemnym potwierdzeniem odbioru. Ostatecznie pozwana zeznała, że sama dokonywała wpłaty wkładu członkowskiego dla M. K. (1) w kwocie 108.996,33 zł

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód dochodził w pozwie zapłaty kwoty 108.996,33 zł, ale w toku postępowania modyfikował powództwo i ostatecznie wnosił o zasądzenie kwoty 62.996,33 zł. Powództwo w zakresie kwoty 46.000 zł zostało cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia. Wobec tego na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 46.000 zł (pkt 1 wyroku).

Popierane powództwo w zakresie kwoty 62.996,33 zł w ocenie Sądu podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutu braku legitymacji czynnej, podniesionego przez pozwaną, wskazać należy, że nie podlegał on uwzględnieniu. Materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie, że powód był członkiem SM „Osiedle (...)”, umowę zamiany mieszkania oraz aneks do umowy zawarła żona powoda, ale powód nie sprzeciwiał się temu, wspólnie z żoną podjął decyzję o zamianie mieszkania z uwagi na zadłużenie, był informowany przez żonę o etapach realizacji umowy, zaś tylko powodowi jako członkowi przysługiwało prawo do zwrotu wkładu członkowskiego w związku z zamianą mieszkania, który to wkład jest przedmiotem roszczenia powoda w niniejszej sprawie.

Bezspornym w sprawie była okoliczność, iż w dniu 27 kwietnia 2012 roku pozwana M. D. (1) zawarła z żoną powoda K. S. (1) umowę pośrednictwa zamiany oraz że powód L. S. i jego żona zawarli umowę zamiany mieszkania z M. K. (1). Natomiast pozostałe okoliczności dotyczące szczegółów zamiany i rozliczeń wymagały ustalenia na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego. Powód stał na stanowisku, że jego roszczenie zapłaty wynika z bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej na skutek tego, że otrzymała wkład członkowski w kwocie 108.996,33 zł, który przysługiwał mu jako członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, uznając że nie ma roszczeń wobec pozwanej z tytułu zawartej umowy pośrednictwa zamiany. W tym miejscu zauważyć trzeba jednak, że umowa pośrednictwa zamiany w swej treści nie odnosiła się do kwestii finansowych, a jedynie do czynności polegających m.in. na kojarzeniu kontrahentów transakcji w szczególności poprzez udzielanie informacji o zgłoszonym przedmiocie zainteresowanym klientom, wskazaniu adresu w/w przedmiotu, kontaktowaniu klientów z poszukującym, przekazywaniu danych przedmiotu transakcji, udostępnianiu informacji o zgłoszonym przedmiocie. Wszelkie inne zmiany umowy i czynności -zgodnie z umową- wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawie doszło do takiej zmiany umowy – żona powoda podpisała aneks do umowy, w którym oświadczyła, że akceptuje lokal mieszkalny nr (...) przy ul.(...) w Ł., zna jego stan techniczny i strony ustaliły dopłatę w wysokości 36.000 zł. Jednakże pozostałe ustalenia dotyczące zamiany mieszkania nie zostały dokonane w formie pisemnej i dlatego w tym zakresie należało je poczynić na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego. Analiza tego materiału pozwala przyjąć, że pozwana ustaliła z powodem, iż w związku z zamianą mieszkania, poza dopłatą 36.000 zł, dokona także spłaty zadłużenia mieszkania, zapłaty kaucji mieszkania przy ul.(...), opłaci wykonanie wyceny mieszkania poprzez operat. Okoliczności te zostały częściowo potwierdzone załączonymi dowodami w postaci dokumentów oraz zeznaniami świadków. Powód potwierdził, że pozwana dokonała spłaty zadłużenia, opłaciła kaucję. Sporną kwestią w ustaleniach stron przy zamianie mieszkań był wkład członkowski. Powód twierdził, że nie wiedział o tym, że M. K. (1) będzie musiała uiścić ten wkład, ale jego twierdzenie -jak wykazano powyżej- nie mogło być uznane za prawdziwe. Powód otrzymał bowiem pismo ze Spółdzielni z informacją o konieczności uiszczenia wkładu członkowskiego, co było warunkiem realizacji zamiany mieszkań, a ponadto podpisywał potwierdzenie otrzymania tego wkładu i nie sprzeciwiał się gdy go odebrała pozwana. Nadto zauważyć należy, że powód podpisał oświadczenie, że nie wnosi żadnych roszczeń co do zamiany. Na podstawie takiego materiału dowodowego można zatem było przyjąć, że warunki ustalone przez strony były zaakceptowane przez powoda.

Do powstania roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia potrzebne jest przesunięcie majątkowe (transfer korzyści z majątku jednej osoby do majątku osoby drugiej albo uzyskanie korzyści przez jedną osobę kosztem innej) oraz brak podstawy prawnej tegoż przesunięcia. Nieusprawiedliwione przesunięcie majątkowe jest symetryczne w tym sensie, że z jednej strony oznacza wzbogacenie, zaś z drugiej zubożenie, a pomiędzy wzbogaceniem i zubożeniem zachodzi pewien związek. Tak więc do przesłanek roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia należą:

- wzbogacenie jednego podmiotu,
- zubożenie drugiego,
- związek między wzbogaceniem a zubożeniem oraz
- bezpodstawność wzbogacenia.

Jeżeli spełnione zostały przesłanki roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, to wzbogacony jest zobowiązany zwrócić zubożonemu uzyskaną korzyść majątkową. W myśl art. 405 k.c., wzbogacony obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości (zwrotu określonej kwoty pieniężnej). Zgodnie z art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją, powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Regulacja stanowi zatem, że roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest w zasadzie ograniczone do aktualnego przedmiotu wzbogacenia w chwili żądania zwrotu.

W przedmiotowej sprawie wspomniano już powyżej, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że szczegółowe ustalenia odnośnie zamiany mieszkania powoda zostały poczynione częściowo ustnie oraz częściowo na piśmie w formie aneksu. Można zatem przyjąć, że pomiędzy stronami istniało zgodne porozumienie co do wykonania umowy zamiany mieszkania, a więc czynność odebrania przez pozwaną wkładu członkowskiego, który został wypłacony dla powoda, jako osoby uprawnionej, a który wcześniej w wykonaniu ustaleń związanych z zamianą mieszkania wpłaciła pozwana, nie może być uznana jako działana bez podstawy prawnej. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest wyłączone, jeżeli istnieje ustawowo sprecyzowane roszczenie o wykonanie zobowiązania, w takim wypadku, bowiem brak jednej z podstawowych przesłanek roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, a mianowicie wadliwości podstawy prawnej wzbogacenia. Nie można, zatem konstruować roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz umownych stosunków zobowiązaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 221/06). Nadto zauważyć należy, że nie można uznać, iż pozwana jest wzbogacona skoro ustalono na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że wpłaciła ona wkład członkowski w imieniu M. K., aby dokonać zamiany mieszkania powoda. Wobec tego, oceniając stan faktyczny sprawy, przyjąć trzeba, że to M. K. otrzymała w wyniku zamiany mieszkania spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz wkład członkowski w kwocie 108.996,33 zł, powód otrzymał w zamian za to: kwotę 36.000 zł, spłatę zadłużenia w kwocie 10.250,67 zł, kaucję za mieszkanie w wysokości 2.000 zł oraz prawo najmu mieszkania. Pozwana zaś otrzymała prowizję od M. K. w kwocie 5.000 zł. Powód akceptował taki stan w dacie zawarcia i realizacji umowy zamiany przy której pośredniczyła pozwana. Tym samym Sąd uznał, że powód nie wykazał, aby pozwana wzbogaciła się jego kosztem. Przy odmiennym przyjęciu – tj. wersji powoda - wychodziłoby na to, że powód uzyskałby ze spółdzielni zwrot zwaloryzowanego wkładu - 108.996,33 zł, a nadto prawo najmu lokalu przy ul. (...), spłatę zadłużeń i kwotę 36.000 zł, co byłoby nielogiczne i nieracjonalne.

Powód nie powoływał się na inne podstawy odpowiedzialności pozwanej tj. odpowiedzialność kontraktową lub deliktową. Sąd zauważył jednak, że niezależnie od przyjęcia innej podstawy jedną z przesłanek odpowiedzialności jest szkoda. Jedyną szkodą, którą Sąd dostrzega po stronie powoda jest konieczności uiszczenia podatku od przychodu z tytułu zwaloryzowanego wkładu członkowskiego. Nawet, gdyby przyjąć, iż to na skutek zawinionego zachowania pozwanej doszło po stronie powoda do szkody, to powód nie wykazał wysokości tej szkody. Powód załączył jedynie PIT 8C wystawiony przez Spółdzielnię, z którego nie wynika wysokość podatku od wskazanego w nim przychodu powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztami procesu mając na uwadze jego sytuację życiową (stracił dodatkową pracę, utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.300 zł, a jego żona z emerytury w kwocie 300-400 zł i od kilku miesięcy zalega z zapłatą czynszu za mieszkanie) oraz charakter sprawy, która była poddana ocenie Sądu.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.