

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Głogowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Dorota Onufrowicz-Miara
Protokolant:	sekr. sądowy Renata Bałdys

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2013 r. w Głogowie sprawy

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko I. S., S. S. (1) oraz małoletnim A. S., J. S. (1) i J. S. (2) reprezentowanym przez rodziców I. S. i S. S. (1)

o eksmisję

oraz z powództwa wzajemnego I. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

I. oddala powództwo o eksmisję;

II. zasądza od strony powodowej – pozwanej wzajemnej (...)

Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej - powódki wzajemnej I. S. kwotę 32.779,98 zł (trzydzieści dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od strony powodowej – pozwanej wzajemnej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej - powódki wzajemnej I. S. kwotę 3.357 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.520 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje uiścić stronie powodowej – pozwanej wzajemnej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Głogowie) kwotę 819 zł tytułem tej części opłaty od pozwu wzajemnego od uiszczenia której pozwana – powódka wzajemna była zwolniona.

Strona powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. (określana dalej jako Spółdzielnia) w pozwie skierowanym przeciwko I. S., S. S. (1) oraz małoletnim A. S., J. S. (1) i J. S. (2) domagała się eksmisji pozwanych z lokalu położonego w G. przy ulicy 7d/11. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że przedmiotowe mieszkanie zostało w sposób sprzeczny z obowiązującym prawem, zwłaszcza z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z dniem 14 stycznia 2010 roku "przydzielone" pozwanym. Strona powodowa zarzuciła, że z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały mieszkań zostały zastąpione umowami. Wskazała, że pismo to nie mogło spowodować nabycia przez pozwanych lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż w tamtym czasie ustawodawca wykluczył stanowienie nowych praw, dopuszczając jedynie obrót prawami już istniejącymi. Strona powodowa podniosła, że ustanawianie lokatorskich praw do lokalu dopuszczone zostało wyłącznie w nowych budynkach, przy czym ustanowienie takiego prawa musi być poprzedzone umową o budowę lokalu. Wskazała również, że prawo poprzednich lokatorów wygasło, w związku z czym Spółdzielnia miała obowiązek ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zaś warunkiem przeniesienia własności jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Strona powodowa zarzuciła, że poprzedni zarząd nie ogłosił przetargu tylko dokonał przydziału lokalu na rzecz pozwanych, w związku z czym pozwany nie przysługuje żadne prawo do lokalu. Wskazała również, że pozwani nie przystali na zawarcie umowy najmu, jak również na nabycie odrębnej własności lokalu, w związku z tym nie dysponują obecnie prawem do przedmiotowego lokalu i nie zamierzają prawa takiego uzyskać, a nadal lokal ten zajmują.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Ponadto zaś pozwana I. S. wystąpiła przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

(...) w G. z pozwem wzajemnym, domagając się zasądzenia od powódki - pozwanej wzajemnej na jej rzecz kwoty 32.779,98 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że do zamieszkania w sporym lokalu doszło za wiedzą i zgodą strony powodowej, która wyraziła zgodę za zamieszkanie pozwanych w przedmiotowym lokalu, w zamian za oddanie ich lokalu przy ulicy (...) poprzednim lokatorom, co umożliwiło wykonanie ich eksmisji z lokalu. Pozwani wskazali, że zgodnie z wzajemnym porozumieniem pozwana miała podjąć starania by przekwalifikować swój lokal komunalny na lokal socjalny do którego mieli zostać wyeksmitowani państwo T., zaś w zamian za to pozwana miała nabyć spółdzielcze lokatorskie prawo o lokalu zajmowanego przez państwa T.. Pozwani zarzucili, że pozwana dopełniła swego obowiązku, doprowadziła do zmiany kategorii lokalu i uiszczyła w całości należyty wkład mieszkaniowy, przez co utraciła prawo do wykupu mieszkania komunalnego z 90% bonifikatą. Podnieśli również, że pozwana zdecydowała się na nabycie lokatorskiego prawa do lokalu ponieważ koszty jego ustanowienia wyznaczały górny pułap jej ówczesnych jak i obecnych możliwości finansowych. Pozwani zarzucili, że ponieważ z winy strony powodowej formalności związane z zamianą mieszkania przedłużały się, pozwana zwracała się kilkakrotnie z propozycją rozwiązania umowy, pod warunkiem zwrotu uiszczonych przez nią na poczet wkładu środków finansowych. Wskazali ponadto, że to strona powodowa była autorem umowy określanej jako przydział z dnia 14 stycznia 2010 roku a tym samym ponosi wszelkie konsekwencje nieprawidłowości w jego sporządzeniu. Pozwani podnieśli, że oświadczenie z dnia 14 stycznia 2010 roku może być traktowane jako umowa bo zawiera wszelkie przewidziane prawem jej elementy, określając rodzaj ustanawianego prawa i lokal, zaś kwestia uiszczenia przez pozwaną wkładu mieszkaniowego musi być traktowana jako spełnienie wymogu formalnego określonego w art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwani wskazali, że przepisy nie przewidują generalnego zakazu ustanawiania spółdzielczych praw do lokalu w mieszkaniach już istniejących, nie ograniczając swobody kontraktowej stron wyłącznie do lokali nowo wybudowanych. Podnieśli również, że strona pozwana była świadoma tego, że pozwanej zależy wyłącznie na nabyciu lokatorskiego prawa do lokalu, nie ma bowiem możliwości finansowych na to by nabyć prawo o charakterze rzeczowym, zaś rezygnując z lokalu przy ulicy (...) nie jest również zainteresowana zawarciem kolejnej umowy najmu. Pozwani zarzucili ponadto, że żądanie eksmisji jest również sprzeczne z art. 5 k.c. gdyż do sytuacji w jakiej obecnie pozwani się znajdują doszło na skutek zawinionego działania strony powodowej, podczas gdy na skutek wykonania porozumienia zawartego ze stroną powodową pozwani utracili mieszkanie, a wpłacając rzecz powódki wymagany wkład mieszkaniowy zaciągnęli kredyt, który uniemożliwia im wynajęcie lokalu na wolnym rynku jak również zaciągnięcie kolejnego kredytu na zakup własnego mieszkania. Ponadto zaś, uzasadniając żądanie pozwu wzajemnego, pozwana I. S. podała, że zasadność roszczenia o zwrot uiszczonych wkład mieszkaniowych jest ściśle uzależniona od rozstrzygnięcia kwestii ważności

umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu będącego przedmiotem postępowania. Pozwana wskazała, że w przypadku uwzględnienia żądania eksmisji świadczenie uiszczone przez pozwaną należałoby uznać za nienależne, w związku z czym strona powodowa będzie miała obowiązek zwrócić wskazaną kwotę na rzecz pozwanej (k - 27-30).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2001 roku małżonkowie I. i S. S. (1) wraz z córką A. zamieszkiwali na podstawie umowy najmu w jednopokojowym lokalu przy ulicy (...). Z uwagi na powiększanie się rodziny od roku 2007 poszukiwali większego lokalu. W Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. uzyskali informację o możliwości uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) w którym wówczas - bez tytułu prawnego- zamieszkiwała rodzina T..

Dowód: - kopia oświadczeń - k - 13-14.

Pomiędzy B. Z. i A. K. jako zarządem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. a małżonkami I. i S. S. (1) zostało zawarte porozumienie mocą którego małżonkowie S. mieli przekwalifikować zajmowany dotąd lokal na ulicy (...) na lokal socjalny, celem umożliwienia wykonania eksmisji rodziny T. z lokalu położonego w G. przy ulicy (...), do zajmowanego uprzednio przez rodzinę S. lokalu przy ulicy (...). W zamian za to małżonkowie S. mieli uzyskać lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu położonego w G. przy ulicy (...), zajmowanego dotąd przez państwa T..

Dowód:- zeznania świadków:

- B. Z. - k - 94 verte,

- A. K. - k - 95 vere-96 verte,

- przesłuchanie pozwanej - k- 130.

Celem realizacji tego porozumienia I. S. wykonała czynności konieczne do przekwalifikowania lokalu przy ulicy (...) na lokal socjalny, zaś w dniu 4 marca 2008 roku zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. wyraził zgodę na zamianę mieszkań pomiędzy I. i S. S. (1) zamieszkałymi dotąd w G. przy ulicy (...) L. T. zamieszkałą dotąd w G. przy ulicy (...).

Dowód: - kopia oświadczenia - k - 41,

- przesłuchanie pozwanej - k - 129 verte.

W dniu 14 marca 2008 roku I. S., zgodnie z wyliczeniem księgowej Spółdzielni (...), uiszczyła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 32.779,98 złotych na poczet wkładu mieszkaniowego związanego w lokalem przy ulicy (...), spodziewając się uzyskać lokatorskie spółdzielcze prawo do tego lokalu mieszkalnego. W wyliczeniach księgowej Spółdzielni kwota powyższa została określona jako spłata normatywu i wkładu budowlanego.

Dowód: - zeznania świadków:

- B. Z. - k - 94 verte,

- A. K. - k - 95 vere-96 verte,

- kopia dowodu wpłaty - k - 12,

- przesłuchanie pozwanego - k - 129 verte.

L. T. przysługiwało pierwotnie lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Na skutek wykreślenia L. T. z listy członków Spółdzielni utraciła ona wskazane prawo, w wyniku czego wyrokiem zaocznym z dnia 12 kwietnia 2005 roku, Sąd Rejonowy w Głogowie nakazał L. T., jak również M. T., I. T. i E. T. opuszczenie lokalu w G. przy ulicy (...), przyznając im jednocześnie prawo do lokalu socjalnego. W roku 2008, z uwagi

na brak możliwości zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, rodzina T. nadal zamieszkiwała w lokalu przy ulicy (...) (okoliczność bezsporna).

Dowód: - kopia decyzji z dnia 4.02.1992 - k - 12 - akta SR w Głogowie (...),

- odpis wyroku zaocznego z dnia 12.04.2005r. - k - 20 akta SR w Głogowie

(...).

Po dopełnieniu formalności związanych z uzyskaniem przez lokal przy ulicy (...) statusu lokalu socjalnego rodzina T. nie opuściła dobrowolnie lokalu przy ulicy (...), pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu na wyprowadzkę na dzień 12 lipca 2008 roku. W dniu 4 stycznia 2010 roku I. S. wyznaczyła Spółdzielni termin do dnia 9 stycznia 2010 roku na zakończenie formalności związanych z opisaną wcześniej zamianą mieszkań, wzywając jednocześnie Spółdzielnię, w przypadku jeśli zamiana ta nie będzie możliwa, do zwrotu uiszczonej kwoty 32.779,98 złotych - do dnia 16 stycznia 2010 roku. Na skutek wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez Spółdzielnię (...) wyprowadziła się z lokalu przy ulicy (...) w dniu 13 stycznia 2010 roku.

Dowód: - zeznania świadków:

- B. Z. - k - 94 verte,

- kopia notatki służbowej - k - 50,

- kopia oświadczenia - k- 43,

- akta komornicze KM 1429/09.

W dniu 14 stycznia 2010 roku B. Z. i A. K. złożyli oświadczenie o przydziale mieszkania przy ulicy (...) wskazując, że uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu są I. S., S. S. (1) oraz małoletni A. S., J. S. (1) i J. S. (2). W tym samym dniu B. Z. przekazał I. S. klucze do przedmiotowego lokalu i wprowadził rodzinę S. w posiadanie tego lokalu.

Dowód: - kopia oświadczenia z dnia 14.01.2010 - k- 8,

- zeznania świadków :

- B. Z. - k - 94 verte,

-A. K. - k - 96,

- przesłuchanie pozwanej - k - 129-129 verte,

- przesłuchanie pozwanego - k - 130 verte.

Od momentu wprowadzenia się do mieszkania przy ulicy (...) małżonkowie S. uiszczali wszelkie należne opłaty związane z tym lokalem, w tym zarówno czynsz, jak i bieżące należności związane z jego eksploatacją, w takiej wysokości i na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni. O wysokości należnych opłat byli oni co miesiąc informowani przez Spółdzielnię. Małżonkowie S. nie wypełniali deklaracji członkowskiej. Nie została podjęta uchwała, przez określony w statucie organ Spółdzielni, o przyjęciu małżonków S. w poczet członków Spółdzielni.

Dowód: - zeznania świadka A. K. - k - 96,

- przesłuchanie za stronę powodową B. M. - k - 123 verte,

- przesłuchanie pozwanej - k - 129 verte-130.

Pod koniec lutego 2010 roku B. Z. utracił stanowisko prezesa zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., zaś w kwietniu 2010 roku A. K. utraciła funkcję członka zarządu oraz została dyscyplinarnie zwolniona z pracy. Od marca 2010 roku w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. funkcjonuje nowy zarząd w osobach B. M. (2) jako prezesa oraz S. S. (3) jako zastępcy prezesa.

- okoliczność bezsporna.

W dniu 31 grudnia 2010 roku Spółdzielnia skierowała do I. S. informację o podwyższeniu opłaty eksploatacyjnej na kwotę 4,60 złotych za 1 m², według stawki przewidzianej dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

Dowód: - kopia oświadczenia Spółdzielni - k - 46.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie, zaś powództwo wzajemne było uzasadnione.

Ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd oparł się na dowodach z dokumentów w postaci akt SR w Głogowie I C 206/10, akt członkowskich małżonków S., akt komorniczych KM 1429/09, jak również korespondencji prowadzonej między stronami i dowodu wpłaty przez I. S. kwoty dochodzonej pozwem wzajemnym. Sąd jedynie częściowo dał wiarę zeznaniom świadków A. K. i B. Z., w takim zakresie w jakim znalazły one potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach. Sąd nie dał wiary świadkowi B. Z. co do tego, że pozwana złożyła wniosek o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, brak bowiem potwierdzenia tej okoliczności w dokumentach zebranych w sprawie. Okoliczności tej nie potwierdziła również A. K. i nie wynika ona z wypowiedzi pozwanych - powodów wzajemnych (dalej określanych jako pozwanych). Sąd nie dał też wiary temu świadkowi co do tego, że pozwani uzyskali klucze do przedmiotowego lokalu od A. K., przeczą temu bowiem stanowcze i konsekwentne twierdzenia pozwanych. Sąd dał wiarę w całości pozwanym, jak i przedstawicielce strony powodowej - pozwanej wzajemnej (dalej określanej jako strony powodowej lub powodowej Spółdzielni), gdyż ich wypowiedzi są jednolite, logiczne, konsekwentne i korespondują zarówno ze sobą wzajemnie, jak i z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Podkreślić przy tym należy, że stan faktyczny niniejszej sprawy był zasadniczo bezsporny między stronami. Sporna zaś pozostawała jego ocena prawna. Pozwani bowiem twierdzili, że posiadają tytuł prawny do spornego lokalu, podczas gdy strona powodowa zarzucała, że tytułu takiego nie posiadają.

Zebrane w sprawie dowody wskazują na to, że pozwani, na mocy oświadczenia zarządu powodowej Spółdzielni z dnia 14 stycznia 2010 roku, nie nabyli lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2003.119.1116 - dalej określanej jako u.s.m.) lokatorskie prawo do lokalu może zostać nabyte wyłącznie przez członka spółdzielni. Z kolei z przepisu art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 1982 roku nr 30 poz. 210 - dalej określanej jako powołanej ustawy) wynika, że warunkiem niezbędnym przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która pod rygorem nieważności musi posiadać formę pisemną. W materiale dowodowym sprawy brak deklaracji członkowskiej pozwanych, przy czym pozwani zgodnie wskazywali, że nie wypełniali deklaracji członkowskiej. Podkreślić również należy, że dana osoba staje się członkiem spółdzielni w wyniku podjęcia uchwały w tym zakresie przez właściwy organ spółdzielni określony w jej statucie (art. 17 § 1 i § 3 oraz § 4 powołanej ustawy). Natomiast przyjęcie danej osoby przez spółdzielnię na jej członka powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków spółdzielni (art. 17 § 2 powołanej ustawy). Bezsprzecznie w niniejszej sprawie nie tylko nie została złożona przez pozwanych deklaracja członkowska, ale również nie została podjęta uchwała żadnego z organów spółdzielni w formie prawem przepisanej, dotycząca przyjęcia pozwanych w poczet członków powodowej Spółdzielni. Brak podjęcia takiej uchwały wynika bezpośrednio z zeznań świadka A. K., a pośrednio również z zeznań świadka B. Z.. Tym samym pozwani nie uzyskali statusu członków powodowej Spółdzielni. Brak podjęcia wskazanych wyżej czynności, przez pozwanych jak i przez samą powodową Spółdzielnię, wyklucza możliwość przyjęcia, że pozwani stali się członkami spółdzielni

na skutek jakichkolwiek czynności konkludentnych, w postaci ich udziału w zebraniach członków czy uiszczania opłat za lokal na takim poziomie jak członkowie spółdzielni, czy nawet w związku z samą wolą zarządu spółdzielni by pozwani zostali członkami powodowej Spółdzielni. Powołane wyżej przepisy wskazują bowiem jednoznacznie, że nie jest możliwe uzyskanie statusu członka spółdzielni bez spełnienia minimalnych wymogów formalnych w postaci pisemnej deklaracji członkowskiej i podjęcia przez określony w statucie organ spółdzielni uchwały o przyjęciu danej osoby w poczet jej członków. Treść pisma z dnia 14 stycznia 2000 roku, jak słusznie wskazali pozwani, posiada wszystkie elementy konieczne do zakwalifikowania jej jako umowy dotyczącej ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu. Dokument ten zawiera również podpisy członków zarządu Spółdzielni oraz pozwanej, zaś z twierdzeń B. Z., A. K. i I. S. jednoznacznie wynika, że oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 14 stycznia 2000 roku, jak i podpisy jakie osoby te złożyły na tym dokumencie miały, w ich zgodnym zamiarze, wywołać skutek w postaci nabycia przez małżonków S. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże brak członkostwa w powodowej Spółdzielni, pomimo tej zgodnej woli obu stron, uniemożliwia przypisanie oświadczeniu z dnia 14 stycznia 2000 roku skutku w postaci nabycia tego rodzaju prawa. Drugą zaś przyczyną dla której pozwani nie nabyli lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu jest okoliczność podnoszona przez stronę powodową. Bezsprzecznie bowiem lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu posiadane przez L. T. wygasło, na skutek czego dokonana została eksmisja rodziny T. z tego lokalu. Zgodnie zaś z art. 11 ust. 2 u.s.m., w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ma obowiązek ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przy czym warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Tym samym ustawodawca wykluczył możliwość ponownego zawarcia umowy dotyczącej lokatorskiego prawa do danego lokalu w sytuacji, gdy uprzednio tego rodzaju prawo do tego lokalu wygasło. Na skutek powołanych wyżej okoliczności oświadczenie z dnia 14 stycznia 2000 roku nie wywołało skutku w postaci powstania po stronie pozwanych lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu.

Jednakże nie sposób zgodzić się z zarzutem strony powodowej jakoby pozwani zamieszkiwali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego co uzasadniałoby żądanie eksmisji. Z całą bowiem pewnością w dniu 14 stycznia 2010 roku została wyrażona zgodna wola stron co do ustanowienia dla pozwanych prawa do lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Zarząd powodowej Spółdzielni, w okresie gdy mógł skutecznie składać wiążące oświadczenia woli w jej imieniu, złożył oświadczenie którego treścią było udostępnienie odpłatnie do korzystania pozwanym przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony. Pozwani zaś, przyjmując dokument dotyczący " przydziału " przedmiotowego lokalu, wyrazili wolę objęcia przedmiotowego lokalu do zamieszkania, odpłatnie, na czas nieokreślony. Po dniu 14 stycznia 2010 roku umowa ta była wykonywana przez obie strony. Spółdzielnia informowała co miesiąc pozwanych o należnych opłatach, akceptując fakt zamieszkiwania pozwanych w lokalu, traktując ich jako prawnych lokatorów i przyjmując uiszczane przez nich opłaty za lokal, pozwani zaś korzystali z lokalu i opłacali wszystkie należności związane z jego utrzymaniem na rzecz Spółdzielni w wysokości jaka Spółdzielnia wskazywała. Dlatego też należy uznać, że z dniem 14 stycznia 2010 roku strony zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu, którą następnie konsekwentnie wykonywały. Składane w toku niniejszej sprawy deklaracje pozwanej braku woli zamieszkiwania w lokalu na podstawie umowy najmu, jak i powodowej Spółdzielni co dlatego, że taka umowa nie obowiązuje Sąd ocenił jako przyjętą w niniejszej sprawie formę argumentacji, stanowiącą sposób obrony prawnej przed roszczeniami strony przeciwnej. Oświadczenia te nie są bowiem zgodne ze stanem faktycznym sprawy i rzeczywistymi działaniami obu stron podjętymi od dnia 14 stycznia 2010 roku. Bezsprzecznie bowiem w dniu 14 stycznia 2010 roku, na skutek zgodnej w tym zakresie woli stron i podjęcia następnie czynności związanych z korzystaniem z lokalu nawiązał się między nimi stosunek zobowiązaniowy, umowa odpłatna, zawarta na czas nieokreślony, dotycząca korzystania z lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Strony miały wówczas wolę zawarcia i wykonywania tego rodzaju umowy i umowa ta w wyniku tego została zawarta. Ten stosunek zobowiązaniowy nie został przez żadną ze stron, do dnia wydania wyroku w sprawie, skutecznie rozwiązany, w związku z tym trwa nadal. Tym samym, na podstawie wiążącego nowy zarząd Spółdzielni skutecznego prawnie i podjętego przez prawidłowo ustanowiony poprzedni zarząd Spółdzielni oświadczenia woli, od dnia 14 stycznia 2010 roku strony łączy umowa dotycząca korzystania z przedmiotowego lokalu. Nie można więc zasadnie twierdzić, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu. Jak bowiem wskazano wyżej tytuł taki posiadają i jest on wynikiem woli strony powodowej, która taki tytuł pozwanym przyznała. Natomiast opisane wyżej elementy łączące strony stosunku zobowiązaniowego odpowiadają essentialia negotii umowy najmu i dlatego tak sąd powyższy stosunek zobowiązaniowy zakwalifikował. Na skutek zawarcia tej umowy stosunek najmu normowany

był i jest obecnie przez przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. - Dz.U.2005.31.266 - dalej określana jako u.o.l.). Tym samym jego rozwiązanie możliwe było na warunkach i w przypadkach przewidzianych w przepisach powołanej ustawy, w szczególności art. 11 u.o.l., normującej przesłanki i tryb wypowiedzenia umowy najmu. W materiale dowodowym sprawy brak dowodów wskazujących na to, że zawarta skutecznie w dniu 14 stycznia 2010 roku umowa najmu łącząca strony została rozwiązana. Strona powodowa nie złożyła wiążącego i skutecznego prawnie oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu pozwanym, zaś pozwani nadal wykonują swoje prawa do lokalu w takim zakresie jak to miało miejsce od dnia zawarcia przedmiotowej umowy. Dlatego też pozwani posiadają tytuł prawny do powyższego lokalu, co uzasadniało oddalenie powództwa o ich eksmisję.

Z wypowiedzi członków poprzedniego zarządu powodowej Spółdzielni, jak również samej pozwanej wynika jednoznacznie, że kwota 32.779,98 złotych została przez pozwanych uiszczona po to, by uzyskać lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu. Niezależnie więc od niefortunnego określenia w notatce zawierającej jej wyliczenie, że jest to zapłata tytułem normatywu i wkładu budowlanego uznać należy, że kwota powyższa została uiszczona jako wkład mieszkaniowy, celem uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu. Sama zaś kwota uiszczona na rzecz Spółdzielni była między stronami bezsporna. Jak wskazano wyżej prawo takie nie powstało, a tym samym kwota uiszczona na rzecz Spółdzielni celem jego uzyskania podlega zwrotowi na rzecz pozwanych jako nienależna. Dlatego też powództwo wzajemne podlegało uwzględnieniu w całości. Podkreślić przy tym należy, że Spółdzielnia powinna się liczyć z obowiązkiem jej zwrotu od momentu jej uzyskania, już wtedy bowiem było wiadomo, że nie jest możliwe zawarcie w stosunku do przedmiotowego lokalu umowy ustanawiającej lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, z uwagi na wygaśnięcie tego rodzaju prawa do tego lokalu, które uprzednio przysługiwało L. T.. Ponieważ pozwana I. S. przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie wzywała stronę powodową do zapłaty powyższej należności, żądanie odsetek od dnia wniesienia pozwu wzajemnego - czyli od daty rozprawy na której pozew wzajemny został złożony i doręczony stronie powodowej (k - 54 akt) - było uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Strona powodowa przegrała proces w całości - zarówno co do pozwu głównego, jak i pozwu wzajemnego. Stąd, zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisach art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. powinna w całości zwrócić pozwanym koszty niezbędne do celowej obrony ich praw, zarówno w zakresie pozwu głównego, jak i wzajemnego. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika w sprawie eksmisję w kwocie 120 złotych, opłata od pozwu wzajemnego w wysokości 820 złotych, jak i wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w sprawie z powództwa wzajemnego - 2.417 złotych. Stąd na rzecz pozwanej - powódki wzajemnej I. S. zasądzono łącznie kwotę - 3.357 złotych.

Pozwana została zwolniona od pozostałej części opłaty od pozwu wzajemnego, ponad kwotę 820 złotych. Ponieważ strona powodowa przegrała proces, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nałożył na nią obowiązek uiszczenia pozostałej części opłaty od pozwu wzajemnego od uiszczenia której pozwana została zwolniona, czyli kwoty 819 złotych.