

Sygnatura akt I C 664/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. B. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej;

III. nie obciąża strony kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powód T. B. (1) w pozwie wniesionym w dniu 15.10.2012 r. domagał się zobowiązania strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) by przeniosła na niego własność lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu powód podał, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Stwierdził, że zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nabył uprawnienie do przekształcenia jego lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo własności tego lokalu. Pozwana Spółdzielnia warunkowała jednak przeniesienie tego prawa na rzecz powoda spłatą długu wobec pozwanej spółdzielni. Powód podniósł tymczasem, że nie posiada wobec pozwanej spółdzielni żadnych długów, bowiem z opłat czynszowych został zwolniony orzeczeniami sądowymi. To zwolnienie obowiązuje w dalszym ciągu z uwagi na to, iż pozwana spółdzielnia nie usunęła wad przedmiotowego lokalu. W związku z tym posiada nadpłaty w zapłacie czynszu aż do roku 2015.

W odpowiedzi na pozew (k. 20-23) strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o odrzucenie powództwa wskazując, że sprawa o to samo roszczenie, pomiędzy tymi samymi stronami toczyła się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu w sprawie I C 932/07 i została już prawomocnie rozstrzygnięta.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 31.01.2013 r., odrzucił pozew (k. 46). Postanowienie to zostało przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylone (k. 109-111) ze wskazaniem zbadania czy uległy zmianie okoliczności, których istnienie było przyczyną oddalenia pierwotnego powództwa w sprawie I C 932/07.

Pozwana w kolejnym piśmie procesowym (k.122-124) ustosunkowując się merytorycznie do powództwa wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że T. B. (1) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...). Dalej pozwana stwierdziła, że w związku z tym, iż powodowi przysługuje wyżej opisane spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na mocy art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn.

zm.) na pisemne żądanie powoda pozwana miałaby obowiązek zawrzeć z powodem umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez powoda:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (koszty zadania inwestycyjnego przy budowie tego lokalu mieszkalnego), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tego lokalu mieszkalnego). Spółdzielnia mieszkaniowa winna zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną jeżeli powyższe warunki zawarcia umowy zostaną spełnione.

Powód, zdaniem pozwanej, nie spełnia jednak ustawowych przesłanek do zawarcia umowy o przeniesienie własności zajmowanego przez powoda lokalu. W związku z ustaleniem przez Sąd Okręgowy w sprawie I C 932/07, że powód nie wykonał obowiązków z w/w ustawy Sąd powództwo w tej sprawie oddalił. Wyrok jest prawomocny.

Od zakończenia sprawy powód nie dokonał żadnej wpłaty na poczet zadłużenia.

Kwota zadłużenia została pomniejszona o koszty procesu powstałe w związku ze sprawą VI Cupr 545/06 i powiększona o należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu w następnych okresach rozliczeniowych. Pozwana wskazywała dalej, że powód nadal nie spełnia warunków ustawowych do zawarcia umowy o przeniesienie własności i w związku z tym wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana podała nadto, że zadłużenie powoda na dzień 28.05.2013r. wynosiło 19.975,33zł. Kwota ta obejmowała już bonifikatę 70% naliczanych opłat zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieście z dnia 18.05.1990r. (sygn. akt IC 477/89). Kwota zadłużenia uległa niewielkiemu zmniejszeniu w związku z prowadzoną egzekucją z majątku powoda. W tej sytuacji pozwana nie przeniosła na rzecz powoda własności lokalu mieszkalnego, do którego powodowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Przeniesienie własności jej zdaniem byłoby możliwe po wykonaniu przez powoda wszystkich zobowiązań, o których mowa w art. 12 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powód na rozprawie w dniu 27.06.2013r. oświadczył, że płacił za lokal tylko do 30.04.1991 r. stojąc na stanowisku, że za następne lata ma nadpłatę z tytułu przyznanego mu od spółdzielni odszkodowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. B. (1) jest członkiem pozwanej Spółdzielni. W roku 1970 otrzymał jako członek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przydział mieszkania spółdzielczego składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju położonego na parterze budynku przy ul. (...) we W., oznaczonego nr (...). Mieszkanie to T. B. (1) uzyskał na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

(bezsporne)

W wyniku stwierdzonych w 1979 r. wad przydzielonego powodowi lokalu powód wystąpił o obniżenie wartości użytkowej lokalu o około 60 %. Prawomocnym wyrokiem z dnia 30.09.1988 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1277/86 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, której następcą prawnym w wyniku podziału Spółdzielni jest strona pozwana, kwotę 56.324 zł wynikającą z obniżenia opłat czynszowych za lokal powoda będących skutkiem stwierdzonych wad w budynku. Zasądzona kwota odpowiadała 60 % opłat eksploatacyjnych za okres od 1.08.1983 r. do 30.09.1988 r. Kolejnym wyrokiem z dnia 18.05.1990 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 477/89 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia uwzględnił powództwo T. B.

(2) (obecnie B.) przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i ustalili, że w wyniku powiększenia się wad stropów powód zwolniony jest od obowiązku ponoszenia 70 % opłat czynszowych za mieszkanie spółdzielcze przy ul. (...) poczynając od października 1988 r. do chwili usunięcia wad tego lokalu. W pozwie wniesionym 30.07.1996 r. T. B. (1) domagał się od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu nadpłaconego czynszu w kwocie 29.673 zł za okres od 1.10.1979 r. do 30.04.1991 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu po ponownym rozpoznaniu sprawy wniesionej przez T. B. (1) w 1996 r., wyrokiem z dnia 15.05.1998 r. wydanym w sprawie I A Ca 152/98 odrzucił pozew T. B. (1) w części dotyczącej nadpłaty opłat eksploatacyjnych za mieszkanie przy ul. (...) za czas od września 1979 r. do 30.09.1988 r. ze względu na powagę rzeczy osądzonej. Natomiast tytułem zwaloryzowanej kwoty nadpłaty opłat eksploatacyjnych za mieszkanie za czas od 1.10.1988 r. do dnia 8.06.1990 r. Sąd Apelacyjny zasądził od strony pozwanej na rzecz T. B. (1) kwotę 15.000 zł, a dalej idące powództwo oddalił. W odniesieniu do okresu od 9.06.1990 r., tj. od dnia następnego po uprawomocnieniu się wyroku SR dla Wrocławia-Śródmieścia z 18.05.1990 r. w sprawie I C 477/89, do 30.04.1991 r. Sąd Apelacyjny przyjął za podstawę oddalenia żądania art. 411 k.c. Stwierdził, że od uprawomocnienia się wyroku ustalającego prawo do wnoszenia opłat eksploatacyjnych za mieszkanie obniżonych o 70 % powód wiedział, że nie jest zobowiązany do ich zapłaty w wyższej kwocie, przez co nie ma prawa dochodzenia zwrotu nienależnie spełnionych świadczeń. T. B. (1) uzyskał dwa tytuły egzekucyjne na nadpłaty obejmujące okres lat 1983-1988 (wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z roku 1988, w sprawie I C 1277/86) oraz okres 1988-1990 (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 1998 r., w sprawie I A Ca 152/98). Prawomocnymi orzeczeniami Sądów stwierdzono, że wierzytelności z tytułu nadpłat za okres lat 1979-83 i 1990- 30.04.1991 T. B. (1) nie przysługują. Po 30.04.1991 r. T. B. (1) żadnych płatności na rzecz Spółdzielni nie uiszczał. W sumie więc jego wierzytelności wobec spółdzielni obejmowały kwotę 15.005,63 zł. Z kolei Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) przysługiwały w stosunku do T. B. (1) z tytułu opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...) w latach 1991 (po 30 kwietnia) -liczone tylko do czerwca 2006 r., tj. do chwili wyprowadzenia się do lokalu przy ul. (...)) należności na kwotę ponad 24.000 zł. Są to kwoty obejmujące tylko same opłaty za lokal przy ul. (...), wyliczone według stawek miesięcznych, bądź zgodnie z prawomocnymi orzeczeniami Sądów stwierdzającymi obowiązek powoda zapłaty zaległych należności za lokal. A zatem nawet po uwzględnieniu potrącenia wzajemnych w/w wierzytelności po stronie powoda w dalszym ciągu występowało zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z tytułu opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...). Z tych względów Sąd w postępowaniu I C 932/07 z uwagi na normę zawartą w przepisie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznał, że uwzględnienie powództwa nie było możliwe i wyrokiem z dnia 27.05.2008 r. oddalił powództwo w całości.

(dowód: dokumenty w aktach sprawy IC 932/07, w tym wyrok wraz z uzasadnieniem).

Od 01.05.1991r T. B. (1) nie uiszczał żadnych opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Zadłużenie powoda wobec strony pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 28.05.2013r. wynosi 19.975,33zł. Kwota ta została wyliczona po uwzględnieniu bonifikaty 70% naliczanych opłat za lokal zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieście z dnia 18.05.1990r. sygn. akt IC 477/89.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył co następuje:

Powód T. B. (1) domagał się w tym postępowaniu zobowiązania strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) by przeniosła na niego własność lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Ponieważ strona pozwana nie kwestionowała, że T. B. (1) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz, że przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...), to należało uznać na podstawie art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), że na pisemne żądanie powoda pozwana miała obowiązek zawrzeć z powodem umowę przeniesienia własności tego lokalu przy spełnieniu przez niego trzech warunków:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (koszty zadania inwestycyjnego przy budowie

tego lokalu mieszkalnego), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tego lokalu mieszkalnego).

Spółdzielnia mieszkaniowa winna zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną jeżeli powyższe warunki zawarcia umowy zostaną spełnione. Powód taki wniosek z żądaniem przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego złożył już w dniu 16.08.2007 r. Pozwana jednak stwierdziła, że powód nie spełnia wymogu określonego wyżej w punkcie 3), albowiem posiada zadłużenie z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokalu położonego we W. przy ul. (...).

Wobec takiego kształtu żądania pozwu i takiego stanowiska strony pozwanej niezbędnym było ustalenie czy istotnie, jak twierdziła strona pozwana, T. B. (1) posiada zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za w/w lokal mieszkalny.

Odnosząc się do tej kwestii należy poczynić następujące uwagi.

1. Kwestia spełnienia przesłanek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu położonego przy ul. (...), do którego powodowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu była już przedmiotem orzeczenia Sądu Okręgowego we W. w analogicznej sprawie prowadzonej pod sygnaturą IC 932/07. Sąd w tym postępowaniu w wyroku z dnia 27.05.2008 r. prawomocnie rozstrzygnął, że po uwzględnieniu potrącenia wzajemnych wierzytelności po stronie powoda w dalszym ciągu występuje zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z tytułu opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...). W związku z tym Sąd uznał, że wbrew temu co twierdzi powód, nie istnieją żadne nadpłaty w stosunku do strony pozwanej. W konsekwencji żądanie powoda Sąd oddalił uznając, że z uwagi na normę zawartą w przepisie art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uwzględnienie powództwa dotyczącego nakazania złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu nie było możliwe.

2. Faktem bezspornym jest, że T. B. (1) zaprzestał całkowicie wnoszenia opłat za mieszkanie na rzecz strony pozwanej w dniu 30 kwietnia 1991 r. i od tego momentu nie uiszcza żadnych opłat za lokal do chwili obecnej. Powód, zgodnie z wyrokiem z 18.05.1990 r. był obciążany tylko 30 % należnych opłat, których jednak nie uiszczał. Okoliczność tę powód potwierdził na rozprawie w dniu 27.06.2013 r. Oświadczył, że płacił za lokal tylko do 30.04.1991 r. stojąc na stanowisku, że za następne lata ma nadpłatę z tytułu przyznanego mu od spółdzielni odszkodowania.

W konsekwencji należy stwierdzić, że skoro prawomocnym wyrokiem z dnia 27.05.2008r w sprawie I C 932/07 (wyrokiem tym Sąd w niniejszej sprawie jest związany) Sąd uznał, że powód posiada zadłużenie wobec pozwanej związane z korzystaniem z lokalu opisanego w pozwie, a po tej dacie (27.05.2008 r.) powód nie uiszczał żadnych opłat za lokal i nie wykazał by powstała po jego stronie w tym okresie jakakolwiek wierzytelność możliwa do potrącenia z w/w wierzytelnością Spółdzielni wobec powoda (wierzytelność z tytułu tzw. nadpłaty na którą ponownie powołuje się powód była już przedmiotem analizy w sprawie I C 932/07), to powód mimo upływu pięcioletniego okresu od wydania poprzedniego wyroku dotyczącego kwestii własnościowych związanych z zajmowanym przez niego lokalem nadal nie spełnia warunków ustawowych do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, przewidzianych w art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przeniesienie własności byłoby możliwe po wykonaniu przez powoda wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W tej sytuacji powództwo w niniejszej sprawie należało oddalić.

O kosztach w punkcie II i III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążył powoda tymi kosztami mając na uwadze jego trudną sytuację majątkową.

Z. 1) odnotować uzasadnienie,

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi,

3) kal. 14 dni

W-w, 23.07.2013 r.