

Sygn. akt I C 64/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny**

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSR Joanna Borkowska

Protokolant : staż. Martyna Suplewska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

**sprawy z powództwa** A. B., T. B.

**przeciwko** Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.

o zapłatę

zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. na rzecz A. B. i T. B. solidarnie kwotę 1500 (tysiąc pięćset) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2009 roku oraz kwotę 272 (dwieście siedemdziesiąt dwa) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 64/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2014 r. powodowie A. B. i T. B., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wnieśli o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 maja 2009 r. oraz zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów związanych z wniesieniem powództwa, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powodów wskazał, iż powódka posiadała lokal w pozwanej Spółdzielni na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie umowy z dnia 16 kwietnia 2003 r. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Powódka złożyła pozew o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Z uwagi na zapowiadane zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powodowie postanowili dokonać przekształcenia statusu posiadanego lokalu. Ponieważ pozwana godziła się dokonać przekształcenia za zapłatą żądanego przez nadal wkładu mieszkaniowego, powódka dokonała zapłaty z zastrzeżeniem zwrotu. W ocenie powodów uiszczenie tego wkładu przez powódkę jest świadczeniem nienależnym i w związku z tym podlega zwrotowi. Powódka dochodzi kwoty 1.500 zł jako części z kwoty 42.703,32 zł żądanej w zawezwaniu do próby ugodowej z dnia 30 czerwca 2012 r.

**/pozew k. 2 – 5/**

Odpis pozwu z załącznikami został doręczony pozwanemu dnia 27 listopada 2014 r.

**/potwierdzenie odbioru k. 52/**

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 grudnia 2014 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). C. w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wskazała iż nie uznaje powództwa i wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik pozwanej podniósł, iż w żądaniu pozwu powodowie nie precyzują z jakiego tytułu dochodzą zwrotu od pozwanej Spółdzielni kwoty 1.500 zł wraz z odsetkami. Orzeczenie Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 1444/08, w którym Sąd Okręgowy stwierdził, iż ustalona umową z dnia 16 kwietnia 2013 r. zaniżona wartość wkładu mieszkaniowego jako sprzeczna z prawem jest nieważna z uwagi na treść art. 58 § 1 i § 3 k.c. stało się prawomocne, zgodnie z art. 363 § 1 k.p.c. a orzeczenie to wiąże nie tylko strony i Sąd, ale również inne Sądy. Z ostrożności pełnomocnik pozwanej oświadczył, iż podnosi, że w myśl art. 409 k.c. wygasł już obowiązek zwrotu dochodzonej przez powodów należności, albowiem kwota będąca przedmiotem roszczenia została zużyta przez spółdzielnię na cele statutowej działalności, a spółdzielnia używając ją nie mogła się liczyć z obowiązkiem zwrotu wobec uprawomocnienia się roszczenia.

***/odpowieź na pozew z dn. 11.12.2014 r. k. 53/***

Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2015 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut powagi rzeczy osądzonej wnosząc o odrzucenie pozwu. Pełnomocnik powodów oświadczył, iż zarzut powagi rzeczy osądzonej jest niezasadny.

***/protokół rozprawy z dn. 16.04.2015 r. k. 73 – 74/***

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucił pozew.

***/postanowienie SR dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny z dn. 11.08.2015 r. k. 82 – 85/***

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, III Wydział Cywilny Odwoławczy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, z dnia 11 sierpnia 2015 r.

***/postanowienie SO w Łodzi, III Wydział Cywilny Odwoławczy, z dn. 3.12.2015 r. k. 96 – 98 v./***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

A. B. i T. B. posiadali prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

***/umowa najmu lokalu z dn.1.08.2002, aneks nr (...), akta członkowskie powodów/***

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). C. dnia 20 stycznia 2003 r. oświadczyła, iż A. i T. małżonkowie B. zostaną przyjęci w poczet członków Spółdzielni i na ich rzecz zostanie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. pod warunkiem wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego w kwocie 28.844,08 zł.

***/zaświadczenie z dn. 20.01.2003 r., akta członkowskie powodów/***

W dniu 16 kwietnia 2003 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) z siedzibą w Ł. i A. B. i T. B., członkami SM im. (...) w Ł. została zawarta umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Na mocy § 1 komentowanej umowy Spółdzielnia oddała członkom do używania na czas nieokreślony lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) bl. 313 klatka III, piętro II, kat. M – 4 składający się z 3 pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej 57,29 m<sup>2</sup>, powierzchni mieszkalnej 38,37 m<sup>2</sup>. Łącznie z lokalem mieszkalnym członkom oddano pomieszczenie gospodarcze /komórkę/ oznaczoną numerem 25.

Na podstawie § 4 umowy strony uzgodniły, iż członkowie wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej na dzień przystąpienia do Spółdzielni w kwocie 28.844,08 zł. Zmiany umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Umowa nie była zmieniana ani aneksowana.

***/umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z dn. 16.04.2003 r. k. 8 i v./***

A. B. i T. B. zapłacili ustalony przez spółdzielnię wkład.

***/bezsporne/***

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. została ponownie określona przez Spółdzielnię w oparciu o operat szacunkowy według stanu na dzień 16 kwietnia 2003 r. i poziomu cen na kwiecień 2003 r. na kwotę 76.800 zł.

***/operat szacunkowy z dnia 4.09.2004 r., akta członkowie powodów w SM im. (...)/***

W dniu 9 października 2007 r. powódka A. B. złożyła wniosek o przekształcenie posiadanego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

***/bezsporne/***

Pismem z dnia 28 stycznia 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). C. poinformowała pełnomocnika powodów, iż niezbędnym warunkiem do dokonania przekształcenia jest wpłacenie wymaganego wkładu mieszkaniowego. Przydział lokalu dokonany na rzecz powodów umową z dnia 16 kwietnia 2003 r. zawiera błędne określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, o czym spółdzielnia wielokrotnie informowała zainteresowanych. Zgodnie bowiem z art. 11 prawa spółdzielczego, który został dodany przez art. 1 pkt 11 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 240 poz. 2058) i wszedł w życie 15 stycznia 2003 r. powodowie winni wnieść wkład mieszkaniowy w oparciu o wycenę rzeczoznawcy w kwocie 53.760 zł.

***/pismo z dn. 28.01.2008 r. k. 45, akta członkowie powodów w SM im. (...)/***

Pismem z dnia 20 kwietnia 2009 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. C. w Ł. wezwał powodów do uregulowania brakującej części wkładu mieszkaniowego zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym dnia 1 września 2004 r. przez licencjonowanego rzeczoznawcę w wysokości 24.915,92 zł z należnymi odsetkami od dnia 1 października 2004 r. do dnia zapłaty w wysokości 13.607,30 zł a także kwoty 305 zł za wykonanie operatu szacunkowego.

***/wezwanie z dn. 20.04.2009 r., akta członkowie powodów w SM im. (...)/***

Pismem z dnia 18 maja 2009 r. skierowanym do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej powodowie A. B. oraz T. B. oświadczyli, iż w związku z pismem z dnia 20 kwietnia 2009 r. wzywającym do zapłaty kwoty 24.915,92 zł z tytułu brakującej części wkładu mieszkaniowego wraz z odsetkami i kosztami operatu szacunkowego, niniejszym informujemy, że nadal podtrzymują swoje stanowisko co do bezzasadności roszczeń. Powodowie wskazali, iż biorąc pod uwagę przymusową sytuację, w jakiej postawił ich Zarząd Spółdzielni, uzależniając przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność od zapłaty w/w kwot oświadczyli, że żądane kwoty uiszczą przelewem na konto podane w piśmie z dnia 20 kwietnia 2009 r. Jednocześnie oświadczyli, iż wpłata żądanej kwoty 24.915,92 zł oraz kwoty 13.873,60 zł tytułem odsetek liczonych od dnia 19 maja 2009 r. oraz kwoty 305 zł następuje z zastrzeżeniem zwrotu.

***/pismo powodów z dn. 18.05.2009 r. k. 10/***

W dniu 19 maja 2009 r. powodowie uiszcili na konto Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwotę 39.103,32 zł w tytule przelewu wskazując: „DOPLATA WKŁAD MIESZKANIOWY 24.915,92 ZŁ, ODSETKI 13.882,4 ZŁ, OPERAT 305 ZŁ, WPŁATA Z ZASTRZEŻENIEM ZWROTU”.

***/potwierdzenie przelewu z dn. 19.05.2009 r. k. 11/***

A. B. i T. B. w dniu 8 lipca 2009 r. posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

***/zaświadczenie z dn. 8.07.2009 r., akta członkowskie powodów w SM im. (...) w Ł. /***

Dnia 30 lipca 2009 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) i T. B. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności i umowa przeniesienia własności na mocy której Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w bloku nr 313 przy ul. (...) w Ł. i przeniosła na rzecz A. i T. małżonków B. prawo własności tegoż lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem wynoszącym (...) części, części wspólnych budynków i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z taką samą częścią ułamkową w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu uregulowanych w księdze wieczystej nr (...) jak również z pomieszczeniem przynależnym komórką o powierzchni 3,07 m<sup>2</sup>. A. i T. małżonkowie B. oświadczyli, iż na powyższe przeniesienie wyrażają zgodę, wyjaśniając iż dokonują nabycia do wspólności ustawowej.

***/akt notarialny rep. A nr (...), akta członkowskie powodów w SM im. (...) w Ł. /***

Przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I C 130/08 toczyła się sprawa z powództwa A. B. i T. B. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.. Powodowie w dniu 29 lutego 2008 r. wnieśli o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. do złożenia oświadczenia o ustanowieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z 3 pokoi i kuchni, pomieszczeń sanitarnych o łącznej powierzchni użytkowej 57,29 m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż w sierpniu 2007 r. złożyli do pozwanej wniosek o przekształcenie posiadanego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Do dnia wniesienia powództwa pozwana nie ustosunkowała się do wniosku.

***/k. 2 – 3, akta sprawy I C 130/08/***

W wyroku z dnia 28 sierpnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz A. B. i T. B. prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni i pomieszczeń sanitarnych o łącznej powierzchni użytkowej 57,29 metrów kwadratowych.

***/wyrok z uzasadnieniem k. 77 – 81, akta sprawy I C 130/08/***

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2009 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, Wydział II Cywilny Odwoławczy, na skutek apelacji pozwanego zmienił powyższy wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy, z tym że wartość wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na dzień 16 kwietnia 2003 r. liczona od wartości rynkowej lokalu zamykała się kwotą 53.760 zł. Sąd Okręgowy uznał, iż skoro powodowie zawarli umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 16 kwietnia 2003 r., to do wyceny wkładu mieszkaniowego miał zastosowanie art. 10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. 2003, Nr 119, poz. 1116 ze zm.). W myśl tego przepisu wkład mieszkaniowy wynosił zatem 53.760,00 zł. Powodowie wnieśli wkład mieszkaniowy w wysokości 28.844,08 zł. Skoro zatem powodowie nie wnieśli wkładu mieszkaniowego w prawidłowej wysokości bezprzedmiotowym było badanie czy spełnili przesłanki niezbędne do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność. Sąd wskazał, iż roszczenie powodów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu uaktualni się po wniesieniu wkładu mieszkaniowego w prawidłowej wysokości.

***/wyrok k. 101 – 106, akta sprawy III Ca 1444/08/***

Postanowieniem z dnia 14 maja 2009 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, Wydział III Odwoławczy odrzucił skargę kasacyjną powodów wniesioną w sprawie.

***/postanowienie k. 131, akta sprawy I C 130/08/***

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2009 r. Sąd Najwyższy oddalił zażalenie powodów na postanowienie z dnia 14 maja 2009 r.

***/postanowienie k. 142, akta sprawy I C 130/08/***

Wnioskiem z dnia 20 lipca 2012 r. A. B. i T. B., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wnieśli o zawezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) C. w Ł. do próby ugodowej, aby zawarła z wnioskodawcami ugodę mocą której zapłaci wnioskodawcom kwotę 39/103,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 20.05.2009 r. .do dnia zapłaty oraz kwotę 3600 zł tytułem zapłaconych przez wnioskodawców kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wnioskodawcy wniosek wynikał z zapłaty przez wnioskodawców żądanego przez przeciwniczkę wkładu mieszkaniowego z zastrzeżeniem zwrotu z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. w prawo odrębnej własności. Do zawarcia ugody nie doszło.

***/wniosek k. 2 – 3, protokół z rozprawy z dnia 30.10.2012 r. k. 20, akta sprawy I Co 86/12/***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, uwzględniając, iż okoliczności te były między stronami w zasadzie bezsporne. Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd pominął dowody z załączonych akt postępowania dotyczących innych członków spółdzielni, jako nieprzydatnych do ustalenia podstawy rozstrzygnięcia na gruncie niniejszego postępowania.

***Sąd zważył, co następuje:***

Na gruncie rozpoznawanej sprawy pozostaje bezspornym, iż strony zawarły najpierw umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., a następnie w dniu 16 kwietnia 2003 roku umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W umowie została określona wysokość wkładu budowlanego związanego z tym prawem na poziomie 28.844,08 złotych. Osią sporu pozostawało ustalenie, czy uiszczona przez powodów dopłata wkładu mieszkaniowego ponad powyższą kwotę w wykonaniu wezwania przez pozwaną celem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu była świadczeniem należnym czy też nie i w konsekwencji czy podlegała zwrotowi.

Spółdzielnia mieszkaniowa stanęła bowiem na stanowisku, że wartość wkładu określona w umowie z dnia 16 kwietnia 2003 roku została ustalona w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami, a co za tym idzie uzależniła możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności od uiszczenia przez powodów wkładu ponownie ustalonego w oparciu o operat szacunkowy. Powodowie żadaną przez pozwaną kwotę uzupełnienia wkładu uiszcili z zastrzeżeniem zwrotu.

Dla oczyszczenia przedpola rozważań w niniejszej sprawie, odnieść się należy do zarzutu pozwanego, iż roszczenie strony powodowej jest bezzasadne z uwagi na fakt ustalenia w toku postępowania w sprawie o sygn. akt I C 130/08, że uiszczony przez powodów wkład mieszkaniowy musiał ulec uzupełnieniu wobec nieważności ustalenia wysokości wkładu w umowie o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Stosownie do treści art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu oznacza, iż inne sądy, organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie również inne osoby muszą uwzględniać istnienie i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Podkreśla się jednak, iż wynikający z prawomocności stan związania ma ograniczone działanie obejmujące tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji orzeczenia, nie obejmuje zaś jego motywów (zob. wyr. SN z: 13.1.2000 r., II CKN 655/98, Legalis; 30.1.2013 r., V CSK 84/12, Legalis; 17.5.2012 r., CSK 315/11, niepubl.). W postępowaniu o sygnaturze I C 130/08 Sąd oddalił

powództwo A. i T. małżonków B. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zakres związania rozstrzygnięciem przedmiotowego postępowania obejmuje zatem tylko oddalenie żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Moc wiążąca prawomocnego wyroku nie obejmuje już jednak poglądów prawnych wyrażonych w jego uzasadnieniu tj. jego motywów i zawartych w nim ustaleń faktycznych (por. również wyr. SN z 13.3.2008 r., III CSK 284/07, Legalis, wyr. SN z: 15.11.2007 r., II CSK 347/07, Legalis; 5.7.2011 r., I PK 198/10, Legalis; 12.5.2011 r., I PK 193/10, Legalis; 3.10.2012 r., II CSK 321/12, niepubl.; 19.10.2012 r., V CSK 485/11, Legalis).

Wskazać także należy, iż Sąd Okręgowy w Łodzi w wyniku rozpoznania zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, rozstrzygnął, iż wydany w sprawie I C 130/08 wyrok nie dotyczy roszczenia tożsamego z roszczeniem powodów w niniejszej sprawie. Poprzednie postępowanie dotyczyło bowiem roszczenia majątkowego niepieniężnego, podczas gdy niniejszy spór obejmuje roszczenie majątkowe pieniężne. Nadto powyższe roszczenia oparte są na innych podstawach prawnych. Wobec powyższego nie sposób uznać, aby wyrok wydany w toku postępowania I C 130/08 był prejudykatem dla niniejszego postępowania w zakresie ustalenia wysokości należnego wkładu mieszkaniowego, a zatem pozew nie podlegał odrzuceniu.

Rozpoznając zatem niniejszą sprawę Sąd nie był w żadnej mierze związany poczynionym przez Sąd w postępowaniu I C 130/08 ustaleniem co do prawidłowości wysokości wkładu mieszkaniowego. Dla rozstrzygnięcia postępowania Sąd, po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego musiał poczynić własne ustalenia faktyczne i następnie dokonać oceny prawnej.

Przechodząc do meritum sprawy wskazać należy, iż na podstawie art. 405 k.c. ten, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Komentowany przepis stosuje się do nienależnego świadczenia (art. 410 § 1 k.c.). Stosownie do treści art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Art. 411 pkt 1) k.c. przewiduje zaś, iż nie można żądać zwrotu świadczenia m.in. wówczas, gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Świadczenie z zastrzeżeniem zwrotu stanowi zatem okoliczność wyłączającą niemożliwość dochodzenia zwrotu nienależnego świadczenia wówczas, gdy świadczący wie, iż nie był zobowiązany.

Dla ustalenia, czy spełnione przez powodów A. i T. małżonków B. świadczenie z zastrzeżeniem zwrotu stanowi świadczenie nienależne podlegające zwrotowi niezbędnym było ustalenie, czy postanowienia umowy dotyczące wysokości wkładu budowlanego są ważne w świetle art. 58 k.c. Dla dokonania tej oceny miarodajne jest odwołanie się do przepisów obowiązujących w dacie zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu to jest w dniu 16 kwietnia 2003 roku.

W okresie zawierania z powodami umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązywała ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, która przewidywała możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze przekształcenia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w myśl art. 12 cytowanej ustawy. W myśl ust. 1 komentowanego przepisu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia była obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,
- 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu (ust. 2).

Z kolei według art. 2 ust. 4. cytowanej ustawy wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując, podstawowym warunkiem, jaki musiał spełnić członek, aby mogło dojść do powstania odrębnej własności lokalu było wpłacenie przez niego wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu.

W rozpoznawanej sprawie w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została określona przez spółdzielnię wartość wkładu budowlanego, który pozwana winna uiścić. Była to kwota 28.844,08 złotych. Strona pozwana nie zaprzeczyła, iż powodowie wnieśli wkład w tej wysokości.

Strona powodowa podpisując umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz wpłacając na rzecz powódki żadaną kwotę działała w zaufaniu do spółdzielni, że ta w sposób prawidłowy określiła wartość wkładu. Ponadto umowa została zaakceptowana i podpisana przez obie strony, które zgodziły się na warunki w niej określone. Żadna ze stron nie kwestionowała swej świadomości i swobody przy zawieraniu umowy. Strona pozwana nie tylko nie wykazała, ale nawet nie twierdziła, że ustalona wartość wkładu była wynikiem wprowadzenia jej w błąd, lub też jakiegokolwiek innego wpływania na jej proces decyzyjny. Bezspornym jest też, że umowa ta nie była zmieniana ani aneksowana, co wymagałoby formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pacta sunt servanda. Ustalenie nieważności czynności prawnej możliwe jest tylko w wyjątkowych przypadkach, przy zaistnieniu przesłanek ściśle określonych przez przepisy prawa.

Sąd w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 604/09, iż ustalenie przez strony w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wysokości należnego wkładu za nieważne na podstawie art. 58 k.c. stałoby w sprzeczności z zasadami bezpieczeństwa obrotu i prowadziłyby do nieograniczonej w istocie możliwości dokonywania przez Spółdzielnię mieszkaniowe weryfikacji i zmian wartości wkładu mieszkaniowego, która każdorazowo mogłaby być podważania i korygowana. Bezpieczeństwo obrotu prawnego wymaga bowiem w tym względzie, by wyliczenie wartości należnego wkładu budowlanego miało charakter definitywny (tak SN także w wyroku z dnia 17.09.2010 roku, II CSK 162/10, niepubl.). Ewentualne zaniżenie wysokości wkładu mieszkaniowego w niniejszej sprawie było li tylko następstwem uchybień spółdzielni, zaś w ocenie Sąd nie stanowi to wystarczającej podstawy do uznania umowy za nieważną.

Powodem stwierdzenia nieważności umowy nie może być sam fakt, iż dla jednej ze stron jest ona niekorzystna, albowiem oznaczałoby to, że skutek ekonomiczny miałby rozstrzygać o tym, czy umowa jest ważna czy nieważna. Pozwana podnosiła negatywne dla niej skutki spornej umowy, jednakże Sąd musi mieć na względzie słuszny interes obu stron, a więc także powodów, którym nie można zarzucić żadnych nieprawidłowości.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu, umowa zawarta z powódką w dniu 16 kwietnia 2003 roku, jest umową ważną i wiążącą strony w zakresie ustalonej w niej wysokości wkładu budowlanego.

W konsekwencji powodowie uiszczając wkład budowlany w wysokości określonej w treści umowy z dnia 16 kwietnia 2003 r. należycie wywiązali się ze swojego zobowiązania, zaspokajając je w całości. W sprawie nie zostało zaprzeczona przez pozwaną, iż powodowie - chcąc dokonać przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, wobec konsekwentnych odmów w tym zakresie przez pozwaną z powołaniem się na nieuzupełnienie wkładu do wysokości ustalonej ponownie następczo - uiszcili kwotę stanowiącą uzupełnienie żądanego przez pozwaną wkładu. Spełnione zatem przez powodów w dniu 19 maja 2009 r. miało charakter świadczenia nienależnego. Jakkolwiek powodowie mieli świadomość tego, iż świadczenie jest nienależne, to z uwagi na fakt, iż świadczyli z zastrzeżeniem zwrotu, roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia jest skuteczne.

Odnosząc się zaś do powołanego przez stronę pozwaną zarzutu, iż świadczenie uiszczone przez powodów zostało przez nią zużyte w taki sposób, że nie jest już wzbogacona, wskazać należy iż jest on niezasadny. Art. 409 k.c. przewiduje, iż 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 używając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Ciężar dowodu w zakresie wykazania zużycia wzbogacenia spoczywa w tym zakresie, stosownie do treści art. 6 k.c., na pozwanej. Pozwana tymczasem, poza gołosłownymi twierdzeniami, nie zaoferowała żadnych dowodów mogących wykazać, iż nie jest już wzbogacona. Nadto podkreślić trzeba, iż pomimo uprawomocnienia się wyroku w sprawie o sygn. akt I C 130/08, pozwana winna była liczyć się z obowiązkiem zwrotu nienależnego świadczenia na rzecz powodów chociażby w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego powstałego na gruncie postępowań z udziałem innych Spółdzielców. Z powyższych względów Sąd uznał zarzut pozwanej oparty na treści art. 409 k.c. za niezasadny.

Mając na uwadze wskazaną argumentację, powództwo należało uwzględnić w całości.

O odsetkach od uwzględnionego powództwa Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 455 k.c. zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia staje się wymagalne w terminie, w którym powinno być spełnione zgodnie z art. 455 k.c. (tak SN w uchwale z dnia 26.11.2009 roku, sygn. akt III CZP 102/09). W niniejszej sprawie powodowie spełnili nienależne świadczenie w dniu 19 maja 2009 r., jednocześnie informując pozwaną o tym, iż w ich ocenie świadczenie jest nienależne i że spełniają je z zastrzeżeniem zwrotu. W ocenie Sądu pismo z 18 maja 2009 r. należy uznać za wezwanie pozwanej do zwrotu świadczenia nienależnego. Wobec powyższego żądanie powodów zasądzenia odsetek od dnia 19 maja 2009 r. należało uznać za zasadne.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na fakt, iż strona pozwana przegrała postępowanie w całości, winna ona zwrócić przeciwnikowi wszystkie poniesione koszty procesu w łącznej kwocie 272 zł, na którą składają się opłata sądowa od pozwu w wysokości 75 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł (§ 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349).