

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. PESEL (...)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16 796 zł (szesnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,
3. nie obciąża powódki kosztami postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2015 roku powódka A. K. wniosła o zapłatę na swoją rzecz od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwoty 175 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, tj. wartości rynkowej lokalu w M. przy ul. (...). Powódka ponadto wniosła o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu powódka podała, że została eksmitowana z zajmowanego wraz z rodziną lokalu przy ul. (...) w M. w dniu 27 listopada 2012 roku i w związku z tym pozwana powinna w terminie miesiąca od dnia eksmisji wypłacić jej wartość rynkową tego lokalu. Zdaniem powódki pozwana nie uczyniła tego do dnia wniesienia powództwa ignorując jej wezwanie do zapłaty, które wystosowała 17 listopada 2014 roku. Strona powodowa ponadto podała, iż jej lokal, którego powierzchnia to około 63 m² był położony w bliskim sąsiedztwie szpitala, przychodni, szkoły, żłobka oraz licznych sklepów spożywczych, a także kościoła. Wskazała również, iż metr kwadratowy mieszkania kosztuje 3000 zł, a więc kwota której dochodzi pozwem jest w pełni adekwatna. Powódka twierdziła także, iż pozwana w dniu 15 września 2010 roku świadomie przyjęła od niej spłatę zadłużenia obiecując w rozmowach ustnych, że do eksmisji nie dojdzie i będzie ona mogła ten lokal wykupić na własność. Zdaniem powódki została ona przez pozwaną Spółdzielnię oszukana, ponieważ pobrano większe kwoty niż w rzeczywistości zadłużenie wynosiło. Powódka w żadnym wypadku nie zgadza się z wyliczeniami zadłużenia poczynionymi przez pozwaną (Spółdzielnia wyliczyła zadłużenie na kwotę 57 239,63 zł). Co więcej w uzasadnieniu tego powództwa powódka wskazała na liczne nieprawidłowości popełnione, jej zdaniem, w poprzednich postępowaniach sądowych prowadzonych m.in. przez Sąd Rejonowy w S. oraz egzekucjach komorniczych. W odpowiedzi na pozew z dnia 16 października 2015 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała na bezzasadność roszczenia powódki z uwagi na fakt, iż w dniu 28 sierpnia 2015 roku została na jej rzecz przekazana kwota 53 431,66 zł tytułem należnej jej wartości rynkowej za mieszkanie przy ul. (...) w M., pomniejszonej o spłatę zadłużenia. Rzecznik nieruchomości wycenił mieszkanie zajmowane przez powódkę na kwotę 140 204 zł. Ponadto pozwana Spółdzielnia przekazała powódce formularz PIT 8C. Co więcej pozwana wyjaśniła, że po wykonaniu eksmisji w dniu 27 listopada 2012 roku rodziny powódki, zostało skierowane pismo, w którym pozwana poinformowała powódkę o przepisach prawa, na podstawie których wypłaci wartość rynkową mieszkania jednocześnie wnosząc, aby powódka wypowiedziała się czy we własnym zakresie zleci wycenę mieszkania rzeczoznawcy majątkowemu, czy też zlecenie ma wyjść od pozwanej. Powódka dwukrotnie odmówiła zgody na wycenę mieszkania. W związku z powyższym pozwana Spółdzielnia, informując o tym powódkę, zleciła dokonanie wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego we własnym zakresie. Wówczas powódka wystosowała do pozwanej pismo żądając wypłaty wartości rynkowej mieszkania w terminie 14 dni, natomiast w kolejnym wezwaniu w terminie 3 dni. Pozwana poinformowała powódkę, iż wartość rynkowa musi być ustalona przez rzeczoznawcę oraz że wycena jest aktualnie przygotowywana. Następnie w kolejnym piśmie powódka poinformowała pozwaną, że wkład mieszkaniowy stanowi jej majątek osobisty i jeżeli ten majątek zostanie przekazany na spłatę długów jej męża to niezwłocznie powiadomi organy ścigania. Ponadto z uwagi na fakt, iż wkład mieszkaniowy stał się przedmiotem zajęcia jako wierzytelność przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wS. R. N. w sprawach egzekucyjnych toczących się pod nr: (...) pozwana wystąpiła do Komornika z wnioskiem o szczegółową informację co do wysokości zajętej wierzytelności we wskazanych sprawach. Komornik poinformował, że wobec powódki, jej męża oraz syna toczy się łącznie 9 postępowań egzekucyjnych, w których zostały zajęte wierzytelności z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz przekazał pozwanej szczegółowe informacje o stanie zaległości w sprawach egzekucyjnych o nr (...). W związku z powyższym przelewem z dnia 18 maja 2015 roku tytułem wierzytelności w sprawach egzekucyjnych wyżej wymienionych, pozwana Spółdzielnia przekazała na rachunek Komornika kwotę 81 849,41 zł, następnie kwotę 805,94 zł w sprawie egzekucyjnej o nr (...). Następnie pozwana powiadomiła powódkę o rozliczeniu wartości rynkowej mieszkania, jednocześnie zwracając się o wskazanie numerów rachunków bankowych oddzielnie dla powódki A. K. oraz oddzielnie dla jej męża J. K.. Wówczas powódka nie podając numerów rachunków bankowych w piśmie zwrotnym załączyła jedynie oświadczenie swojego męża wskazujące, że wartość rynkowa mieszkania jest wyłącznie majątkiem osobistym jego żony A. K.. Pozwana ponownie wniosła o podanie numerów rachunków bankowych. Po kolejnej próbie powódka podała jedynie jeden numer rachunku bankowego, na co pozwana odpowiedziała, że prosi o wskazanie jej dwóch nr bankowych względnie upoważnienia jednego z małżonków, że rozliczoną wartość rynkową należy wpłacić na jeden rachunek, przy zgodzie drugiego małżonka. Wówczas ponownie powódka poinformowała pozwaną, iż wkład mieszkaniowy stanowi jej majątek osobisty i zażądała zwrotu jej rzecz, które znajdowały się w mieszkaniu oraz potwierdzenia spłaty kredytu.

Pismem z dnia 16 maja 2016 roku powódka złożyła wniosek o ustanowienie dla niej pełnomocnika z urzędu. Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu ustanowił dla powódki adwokata z urzędu. Powódka została także zwolniona w niniejszym postępowaniu od ponoszenia kosztów sądowych. Pismem z dnia 6 czerwca 2016 roku pozwana, w związku ze zwolnieniem powódki od kosztów sądowych oraz ustanowieniem dla niej pełnomocnika z urzędu, wniosła o zarządzenie dochodzenia przez Sąd na okoliczność rzeczywistego stanu majątkowego powódki oraz wniosła o cofnięcie powódce zwolnienia od kosztów sądowych, a także cofnięcie jej ustanowienia adwokata z urzędu. Postanowieniem z dnia 6 lipca 2016 roku Sąd zarządził dochodzenie celem ustalenia stanu majątkowego powódki.

Z kolei pismem z dnia 2 września 2016 roku powódka wniosła o zawieszenie postępowania sądowego w niniejszej sprawie do czasu ukończenia postępowań karnych wytoczonych przez nią przeciwko pozwanej, gdyż może zachodzić sytuacja, iż ujawnią się czyny pozwanej w stosunku do powódki, których ustalenie w drodze karnej może wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy cywilnej. Strona pozwana pismem z dnia 26 września 2016 roku wniosła o oddalenie wniosku powódki o zawieszenie niniejszego postępowania. Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2016 roku Sąd oddalił wniosek pozwanej o cofnięcie powódce zwolnienia od kosztów sądowych oraz ustanowienia adwokata z urzędu oraz oddalił wniosek powódki o zawieszenie postępowania. Pismem z dnia 27 grudnia 2016 roku strona powodowa sprecyzowała swoje żądania zawarte w treści pozwu podtrzymując je, a ponadto podnosząc, iż wkład

mieszkaniowy w czerwcu 1981 roku cesją przekazała na wyłączną rzecz powódki jej siostra oraz, że do członkostwa w pozwanej Spółdzielni we wrześniu 1981 roku powódka przystąpiła wyłącznie sama bez swojego męża. Co więcej powódka zarzuciła, że określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dokonane w oparciu o operat szacunkowy ze zlecenia pozwanej jest rażąco zaniżone. W związku z powyższym powódka wniosła m.in. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem określenia wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę i jej rodzinę oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentów w przedmiocie akt komorniczych oraz akt członkowskich powódki. Pismem z dnia 27 stycznia 2017 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz oddalenie wniosku powódki w przedmiocie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego oraz oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z akt członkowskich powódki, a także akt komorniczych. Postanowieniem z dnia 17 października 2017 roku Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości. W ślad za pismem strony pozwanej z dnia 27 października 2017 roku, Sąd postanowieniem z dnia 17 listopada 2017 roku zmienił tezę dowodową. Dnia 30 września 2018 roku została sporządzona i wydana pisemna opinia (natomiast dnia 6 grudnia 2019 roku pisemna opinia uzupełniająca) biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości w niniejszej sprawie. Pismem z dnia 15 listopada 2018 roku, dnia 17 czerwca 2019 roku oraz z dnia 20 stycznia 2020 roku strona pozwana oraz pismem z dnia 27 czerwca 2019 roku strona powodowa zgłosiły zastrzeżenia do powyższej opinii (pisemnej oraz ustnej).

Do końca postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powódka A. K. zamieszkiwała wraz z rodziną w spółdzielczym lokatorskim lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w M.. Z powyższego lokalu została eksmitowana w dniu 27 listopada 2012 roku ze względu na liczne zadłużenia w pozwanej Spółdzielni oraz prowadzone egzekucje komornicze. Z kolei stroną pozwaną jest osoba prawna, tj. spółdzielnia mieszkaniowa – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w M., której celem jest zapewnienie jej członkom mieszkań. Po wykonaniu eksmisji powódki w dniu 27 listopada 2012 roku, zostało skierowane do niej w dniu 10 grudnia 2012 roku pismo informujące o przepisach prawa, na podstawie których zostanie wypłacona jej przez pozwaną Spółdzielnię wartość rynkowa mieszkania. Jednocześnie pozwana wskazała, aby powódka wypowiedziała się czy zleci we własnym zakresie wycenę mieszkania rzeczoznawcy majątkowemu, czy też zlecenie ma wyjść od pozwanej. Powódka w piśmie z dnia 8 lutego 2013 roku zawiadomiła pozwaną, że nie wyraża zgody na wycenę mieszkania. Z kolei w piśmie z dnia 7 marca 2013 roku pozwana wyjaśniła powódce, iż brak zgody na wycenę mieszkania uniemożliwia wypłatę na jej rzecz wartości rynkowej lokalu. Natomiast w piśmie z dnia 8 kwietnia 2013 roku pozwana ponownie zwróciła uwagę powódce, że mając na uwadze przepisy prawa o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana zobowiązana jest ogłosić przetarg, ustanowić odrębną własność lokalu, a w tym powołać rzeczoznawcę majątkowego, który dokona wyliczenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia zaproponowała powódce zlecenie wyceny we własnym zakresie, jednocześnie informując, że w terminie 14 dni oczekuje na ustosunkowanie się do pisma, a po upływie tego terminu zleci ona wycenę mieszkania. W piśmie z dnia 19 marca 2014 roku podobnej treści pismo wysłano do powódki. Z kolei w piśmie z dnia 29 marca 2014 roku powódka nadal nie wyrażała zgody na wycenę mieszkania. Pismem z dnia 8 kwietnia 2014 roku pozwana powołując przepisy o ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych powiadomiła powódkę, iż zleca dokonanie wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego. Natomiast powódka odpowiadając na powyższe w piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku zażądała w ciągu 14 dni wypłaty wartości rynkowej mieszkania, jednakże pismem z dnia 17 listopada 2014 roku anulowała pismo z dnia 12 listopada 2014 roku. Z kolei w piśmie również z dnia 17 listopada 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 175 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 roku do dnia zapłaty w terminie trzech dni od dnia otrzymania wezwania. Na wskazane pismo pozwana powiadomiła powódkę, że wartość rynkowa musi być ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego i że wycena jest aktualnie przygotowywana. Na powyższe powódka pismem z dnia 25 marca 2015 roku poinformowała pozwaną, że wkład mieszkaniowy stanowi jej majątek osobisty i jeżeli ten majątek zostanie przekazany na spłatę długów jej męża to niezwłocznie powiadomi organy ścigania. Pismem z dnia 30 marca 2015 roku pozwana wyjaśniła, iż stanowisko powódki nie jest trafne w tym przedmiocie.

Dowód: postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wS.R. N. z dnia 4 grudnia 2012 roku w przedmiocie stwierdzenia wykonania eksmisji (k. 456, 775), KRS pozwanej (k. 97-100), rozliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę z dnia 20.07.2015 roku (k. 71, 213, 406, 763), polecenie przelewu z dnia 28.08.2015 roku (k. 38), pismo pozwanej z dnia 10.12.2012 roku (k. 39), pismo powódki z dnia 08.02.2013 roku (k. 40), pismo pozwanej z dnia 07.03.2013 roku (k. 41), pismo pozwanej z dnia 08.04.2013 roku (k. 42), pismo pozwanej dnia 19.03.2014 roku (k. 43), pismo powódki dnia 29.03.2014 roku (k. 44), pismo pozwanej z dnia 08.04.2014 roku (k. 45), pismo powódki z dnia 12.11.2014 roku (k. 46), pisma powódki z dnia 17.11.2014 roku (k. 12, 47, 48), pismo pozwanej z dnia 21.11.2014 roku (k. 49), pismo powódki z dnia 25.03.2015 roku (k. 50, 777), pismo pozwanej z dnia 30.03.2015 roku (k. 51);

Co więcej z uwagi na fakt, iż wkład mieszkaniowy stał się przedmiotem zajęcia jako wierzytelność, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. R. N. w sprawach egzekucyjnych toczących się pod nr: (...) pozwana wystąpiła do Komornika z wnioskiem z dnia 17 listopada 2014 roku o szczegółową informację co do wysokości zajętej wierzytelności we wskazanych sprawach. Komornik poinformował w piśmie z dnia 2 grudnia 2014 roku pozwaną, że wobec powódki A. K., jej męża J. K. oraz syna M. K. toczy się łącznie 9 postępowań egzekucyjnych, w których zostały zajęte wierzytelności z tytułu wkładu mieszkaniowego. Co więcej w pismach z dnia 18 maja 2015 roku Komornik przekazał pozwanej szczegółowe informacje o stanie zaległości w sprawach egzekucyjnych o nr:(...). W związku z powyższym przelewem z dnia 18 maja 2015 roku pozwana przekazała na rachunek Komornika 81 849,41 zł tytułem wierzytelności w sprawach egzekucyjnych wyżej wymienionych. Natomiast pismem z dnia 7 lipca 2015 roku Komornik przekazał kolejną informację o stanie zaległości w sprawie egzekucyjnej nr(...)W związku z tym pozwana dokonała kolejnego przelewu dnia 20 lipca 2015 roku na kwotę 805,94 zł. Podsumowując pozwana tytułem zaległości komorniczych wpłaciła kwotę 82 655,35 zł.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 17.11.2014 roku (k. 52-53), pismo Komornika Sądowego Sądu Rejonowego w S.z dnia 02.12.2014 roku (k. 54, 404, 770), pisma Komornika Sądowego Sądu Rejonowego wS.z dnia 18.05.2015 roku dotyczące spraw nr (...) (k. 55-63, 76, 77, 78, 79, 769), potwierdzenie przelewu z dnia 18.05.2015 roku (k. 64), pismo Komornika Sądowego Sądu Rejonowego w S.z dnia 07.07.2015 roku (k. 65, 75), potwierdzenie przelewu z dnia 20.07.2015 roku (k. 66);

Ponadto pismem z dnia 22 maja 2015 roku pozwana powiadomiła powódkę o rozliczeniu wartości rynkowej mieszkania, jednocześnie zwracając się do niej o wskazanie numerów rachunków bankowych oddzielnie dla powódki A. K. i oddzielnie dla jej męża J. K.. Na powyższe pismo pozwanej powódka wystosowała pismo z dnia 28 maja 2015 roku, nie wskazując w im jednakże żądanych numerów rachunków bankowych, a jedynie załączyła oświadczenie swojego męża J. K. wskazujące, że wartość rynkowa mieszkania będącego przedmiotem niniejszego postępowania jest majątkiem osobistym wyłącznie powódki A. K.. Pismem z dnia 27 lipca 2015 roku pozwana ponownie wniosła o podanie nr rachunków bankowych celem spełnienia świadczenia. Natomiast powódka w piśmie z dnia 27 lipca 2015 roku wskazała jeden nr rachunku bankowego żądając dokonania przelewu w ciągu 3 dni od otrzymania pisma. W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 30 lipca 2015 roku ponownie wniosła o podanie jej dwóch numerów rachunków bankowych, względnie upoważnienia jednego z małżonków, że rozliczoną wartość rynkową należy wpłacić na jeden rachunek bankowy, przy zgodzie drugiego małżonka. Pismami z dnia 30 lipca 2015 roku powódka ponownie poinformowała pozwaną, że wkład mieszkaniowy stanowi jej majątek osobisty oraz zawarła także żądanie zwrotu jej rzeczy, które znajdowały się w mieszkaniu oraz potwierdzenia spłaty kredytu.

Kolejne pismo powódki z dnia 6 sierpnia 2015 roku nie wniosło niczego merytorycznego do sprawy poza pomówieniami skierowanymi do Zarządu Spółdzielni. Pismem z dnia 7 sierpnia 2015 roku pozwana skierowała m.in. wzór oświadczenia dla męża powódki J. K., który by umożliwił wypłatę środków finansowych tylko powódce A. K.. W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 13 sierpnia 2015 roku mąż powódki J. K. wyjaśnił, iż podtrzymuje swoje stanowisko, że wkład mieszkaniowy stanowi majątek osobisty jego żony. Ponadto, także w piśmie z dnia 13 sierpnia 2015 roku powódka zażądała m.in. doręczenia dokumentu spłaty kredytu.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 22.05.2015 roku (k. 67), pismo powódki z dnia 28.05.2015 roku (k. 68), oświadczenie męża powódki J. K. z dnia 28.05.2015 roku (k. 69, 778), pismo pozwanej z dnia 27.07.2015 roku (k. 70), pismo powódki z dnia 27.07.2015 roku (k. 80), pismo pozwanej z dnia 30.07.2015 roku (k. 82), pisma powódki z dnia 30.07.2015 roku (k. 83, 84, 779), pismo powódki z dnia 06.08.2015 roku (k. 85-87), pismo pozwanej z dnia 07.08.2015 roku (k. 88), pismo męża powódki J. K. z dnia 13.08.2015 roku (k. 89-90), pismo powódki z dnia 13.08.2015 roku (k. 91-93);

Rzeczoznawca majątkowy, który sporządził operat szacunkowy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę na zlecenie pozwanej Spółdzielni, wycenił go na kwotę 140 204 zł. Na podstawie powyższego operatu pozwana dokonała od powyższej wartości lokalu potrącenia zajętych wierzytelności przez komornika Sądowego w kwocie 82 655,35 zł, potrącenia zaległości tytułem opłat za mieszkanie za okres od 1 lipca 2012 roku do 27 listopada 2012 roku w kwocie 2 239,77 zł, potrącenia tytułem odsetek ustawowych od zaległości za okres od lipca 2012 roku do 18 maja 2015 roku w kwocie 720,37 zł, potrącenia tytułem opłat sądowych oraz opłat od pełnomocnictwa w kwocie 170,10 zł, potrącenia z tytułu opłaty za sporządzenie operatu szacunkowego w kwocie 861 zł, potrącenia z tytułu nominalnej kwoty umorzenia kredytu w kwocie 125,80 zł oraz potrącenia opłaty z tytułu udziału członkowskiego w kwocie 0,05 zł. Pozostała po w/w potrąceniach wartość rynkowa mieszkania wyniosła 53 431,66 zł, którą to kwotę pozwana Spółdzielnia przelała na konto powódki w dniu 28 sierpnia 2015 roku. Tym samym pozwana dopełniła wszystkich prawem przepisanych czynności związanych z wyliczeniem i przelaniem powyższej kwoty na rzecz powódki. Ponadto pozwana pismem z dnia 28 sierpnia 2015 roku przekazała powódce PIT 8C.

Dowód: operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 18.12.2014 roku (k. 337-360, 365), rozliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę z dnia 20.07.2015 roku (k. 71, 213, 406, 763), faktura VAT z dnia 16.02.2015 roku za sporządzenie operatu szacunkowego (k. 72), wykaz zaległości w opłatach czynszowych za okres od lipca 2012 roku do 27 listopada 2012 roku w lokalu zajmowanym przez powódkę (k.73), zestawienie wyliczenia odsetek ustawowych liczonych od zaległości czynszowych za okres od 1 lipca 2012 roku do 27 listopada 2012 roku w lokalu zajmowanym przez powódkę (k. 74), potwierdzenie przelewu z dnia 28.08.2015 roku (k. 186), pismo pozwanej z dnia 28.08.2015 roku wraz z PIT-em 8C (k. 94, 95-96, 211, 408);

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy oraz opinii (pisemnej oraz ustnej uzupełniającej) biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego D. C., a także na podstawie zeznań świadka oraz stron.

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne, Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 KPC dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 KPC dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować autentyczność i wiarygodność zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd uznał również za wiarygodne dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy w postaci akt sprawy komorniczej nr (...) gdyż nie były one kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd uznał za kluczową dla rozpoznania niniejszej sprawy opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego D. C.. Biegły dokonał wyceny lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę i jej rodzinę, będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Wycena dokonana została zgodnie z poziomem cen z listopada 2012 roku. Należy wskazać, że opinia pisemna biegłego sądowego, następnie uzupełniona jego zeznaniami ustnymi, podlegały ocenie, jak każdy inny dowód, według art. 233 § 1 KPC. Sąd nie miał zastrzeżeń, co do poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania jego stanowiska czy podstawy opinii. Opinia została wykonana w sposób rzetelny i fachowy, w oparciu o zgromadzoną dokumentację. Biegły w sposób precyzyjny wyjaśnił podstawy sporządzenia opinii, a jej wnioskowanie było logiczne

i poparte rzeczową argumentacją. Opinia nie zawierała niejasności, ani sprzeczności, a konkluzje były konkretne i przekonujące. Poza tym biegły wyczerpująco odniósł się do wszystkich stawianych opinii zarzutów, zarówno w formie pisemnej, jak i ustnej uzupełniającej podczas rozprawy sądowej. Biegły sądowy określił wartość rynkową spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę na kwotę 157 000 zł. W związku z powyższym Sąd stanął na stanowisku, iż sporządzona opinia mogła być postawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Ponadto Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania świadka, tj. R. N., komornika sądowego, który w 2012 roku dokonywał czynności eksmisyjnych powódki z lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Zeznania świadka były jasne i klarowne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z przedstawioną przez pozwaną Spółdzielnię oraz w/w komornika sądowego dokumentacją. Co więcej świadek jednoznacznie stwierdził, że podczas czynności eksmisyjnych dokonywanych w dniu 27 listopada 2012 roku lokal nie był w dobrym stanie, panował tam nieporządek, było ono bardzo zaniedbane. Świadek wskazał, że prawdopodobnie wykonywane były zdjęcia obrazujące stan lokalu w chwili eksmisji, jednakże ostatecznie nie zostały one przez świadka udostępnione. Świadek wyjaśnił, że ze względu na to, że czynności eksmisyjne wykonywane były w tak odległym czasie, że zdjęcia zostały usunięte. Sąd w całości dał wiarę powyższym zeznaniom, były one przydatne dla niniejszej sprawy.

Z kolei zeznaniom powódki Sąd dał wiarę jedynie w niewielkim zakresie, tj. dotyczącym wysokości kwoty wypłaconej jej przez pozwaną Spółdzielnię z tytułu wartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostała część zeznań strony powodowej była dalece niespójna i chaotyczna, a ponadto nie znajdowała potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym przedstawionym przez stronę przeciwną. Zeznania powódki w dużej mierze odnosiły się do wielu aspektów niebędących przedmiotem niniejszego postępowania, tj. m.in. kwestionowania przez nią legalności przeprowadzonej względem niej i jej rodziny eksmisji. W związku z powyższym zeznania przedstawione przez powódkę w przeważającej części nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, nie były dla Sądu przydatne. Kluczowymi dla Sądu zeznaniami okazały się zeznania występującej w charakterze strony pozwanej M. P.. Główna księgowa w pozwanej Spółdzielni w sposób jasny, klarowny i przede wszystkim jednoznaczny wskazała, iż powódka już od lat 90 ubiegłego wieku posiadała liczne zadłużenia czynszowe, których mimo wielokrotnych próśb i upomnień w żaden sposób nie regulowała. Ze względu na powyższe strona pozwana potwierdziła, że powódka została w 2005 roku wykluczona z członkostwa w Spółdzielni, a następnie eksmitowana. Mieszkanie, z którego eksmitowana została powódka było bardzo zniszczone oraz posiadało niski standard, co przełożyło się na wartość przedmiotowego lokalu, którą oszacował rzeczoznawca majątkowy. Ponadto zeznająca wskazała, że wypłacona powódce kwota stanowiła różnicę pomiędzy wartością mieszkania wyliczoną przez powołanego przez pozwaną Spółdzielnię rzeczoznawcę majątkowego, a wysokością zadłużeń powódki wobec Spółdzielni i innych podmiotów. Zeznania strony pozwanej były dla Sądu o tyle istotne, gdyż w sposób chronologiczny i uporządkowany oraz znajdujący potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym wskazywały na zasadność jej argumentacji. Sąd powyższe zeznania obdarzył walorem prawdziwości niemalże w pełnym zakresie.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2020 r. sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron i to na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 kpc.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powódka w pozwie domagała się od pozwanej Spółdzielni zapłaty kwoty 175 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 roku do dnia zapłaty kwestionując znacznie zaniżoną wartość jej mieszkania, wycenioną przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto kwestionowała ona samą legalność przeprowadzonej eksmisji oraz powoływała się na to, iż wkład mieszkaniowy stanowił jej majątek osobisty. Zgodnie z art. 11 ust. 2, ust. 2(1) oraz ust. 2(2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o

przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Natomiast w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Co więcej z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotą umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, tj. w sytuacji opracowania operatu szacunkowego na zlecenie spółdzielni. Należy zaznaczyć, iż ze względu na liczne zaległości czynszowe oraz zgodnie z zeznaniami głównej księgowej pozwanej Spółdzielni (...), także ze względu na świadome działanie na niekorzyść Spółdzielni, uchwałą Zarządu Spółdzielni z 2010 roku, powódka została wykluczona z grona jej członków, a tym samym pozbawiona prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W powyższym zakresie wypowiadał się również wielokrotnie w swoich komentarzach prof. O. „skoro ustanie członkostwa (w tym i na skutek wykluczenia) skutkowało jednoczesnym wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, to dla osoby posiadającej taki tytuł prawny skutki uchwały o wykluczeniu z członkostwa są tożsame ze skutkami wypowiedzenia najmu dla najemcy, czyli pociągają za sobą utratę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu” (Komentarz do art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, red. Osajda 2019 r., wyd. 4, Legalis). Następstwem powyższego była jej eksmisja w 2012 roku.

Postępowanie powódki po czynnościach eksmisyjnych doprowadziło do rezygnacji pozwanej Spółdzielni z procedury przetargowej, o której mowa powyżej, jak również doprowadziło do znacznego wydłużenia w czasie wyceny wartości rynkowej mieszkania – powódka nie zgadzała się na wycenę lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. W ostateczności strona pozwana przeprowadziła wycenę informując o tym powódkę. Wartość rynkowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. A. M. z dnia 18 grudnia 2014 roku na kwotę 140 204 zł. Powyższe działania pozwanej Spółdzielni były wykonywane zgodnie z literą prawa, a ich rozciągnięcie w czasie było spowodowane wrogą postawą powódki i brakiem chęci współpracy ze Spółdzielnią. Strona pozwana ze wszelkich miar starała się wyjaśniać powódce zawilości procedur związanych z eksmisją, a następnie z wyceną jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W tym miejscu należy wskazać, że orzeczenie eksmisyjne, które zapadło wobec powódki oraz jej rodziny jest od dawna prawomocne i w niniejszym postępowaniu nie będzie oceniana jego legalność. Powódka bezpośrednio po wydaniu wyroku w przedmiocie eksmisji z zajmowanego przez nią lokalu miała możliwość skutecznego jego zakwestionowania i dochodzenia swoich praw w odrębnym od obecnego postępowaniu.

Rzeczą sądu w niniejszym postępowaniu była ocena, czy pozwana w sposób należyty wywiązała się ze swoich obowiązków określonych ww. przepisami, to jest czy w sposób prawidłowy oszacowała wartość mieszkania powódki i czy wypłaciła powódce kwotę rzeczywiście stanowiącą wartość rynkową tego lokalu.

Zgodnie z art. 471 KC, który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zasady odpowiedzialności uregulowane w tym artykule odnoszą się do wszystkich rodzajów zobowiązań, niezależnie od tego, jakie było źródło ich powstania. Pojęcie niewykonania zobowiązania zawarte w art. 471 KC oznacza niespełnienie świadczenia, natomiast pojęcie nienależytego wykonania zobowiązania oznacza jeden z dwóch wypadków: po pierwsze gdy doszło do niewykonania jednego z obowiązków spoczywających na dłużniku, który nie był funkcjonalnie związany z długiem i nie składał się na świadczenie, albo po drugie, gdy doszło do nienależytego spełnienia świadczenia, lecz świadczenie nie utraciło dla wierzyciela znaczenia, ze względu na cel, jaki miał w wykonaniu zobowiązania. Cel ten określany jest w sposób obiektywny. Ponadto na podstawie regulacji art. 361 § 1 KC w zw. z art. 471 KC między zdarzeniami polegającymi na niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania, a szkodą musi istnieć adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu pierwszego z tych przepisów. Takie stwierdzenie jest powszechnie stosowanym skrótem myślowym

oznaczającym, że pomiędzy kolejnymi etapami sekwencji występujących w świecie zewnętrznym zdarzeń (mających charakter niewykonania lub nienależytego zobowiązania), prowadzącymi w konsekwencji do powstania szkody w majątku wierzyciela, musi istnieć związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 KC. Na istnienie adekwatnego związku przyczynowego nie ma wpływu to, czy szkoda, która została wyrządzona dłużnikowi, była przewidywalna przez dłużnika lub wierzyciela, czy też nie, lub jaki jej rozmiar był możliwy do przewidzenia. Co więcej to na wierzycielu spoczywa dowód faktu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, szkody wynikającej z tego faktu oraz związku przyczynowego między tymi zdarzeniami. Na wierzycielu ciąży także dowód co do tego, że zobowiązanie dłużnika w danej sytuacji istniało, a także treści tego zobowiązania. Wierzyciel nie musi jednak wskazywać, jaki rodzaj naruszenia zobowiązania (niewykonanie czy nienależyte wykonanie zobowiązania) w danej sytuacji wystąpił. Art. 471 KC wprowadza wrzuszalne domniemanie, w myśl którego do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania doszło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiada. Ustawa więc każe domniemywać, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, z którego wynika szkoda jest zachowanie się dłużnika lub inna okoliczność, za którą ponosi on w danej sytuacji odpowiedzialność. Artykuł ten nie przesądza jednak o treści dowodu zwalniającego dłużnika od odpowiedzialności, gdyż wynika to każdorazowo z treści zobowiązania. W sytuacji niewykonania zobowiązania przez dłużnika, wierzycielowi przysługują dwa roszczenia. Pierwszym z nich jest roszczenie o spełnienie świadczenia in natura, natomiast drugim jest roszczenie o naprawienie szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Roszczenie wierzyciela o wykonanie zobowiązania in natura jest podstawowym świadczeniem dłużnika w sytuacji, w której doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a wykonanie to jest jeszcze możliwe (Komentarz do art. 471 KC, red. Osajda 2020, wyd. 24/ W. Borysiak).

W niniejszym postępowaniu sądowym Sąd przychylił się do wniosku dowodowego strony powodowej o przeprowadzenie odrębnej wyceny przedmiotowego lokalu z uwagi na fakt, że zdaniem powódki wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie pozwanej Spółdzielni została rażąco zaniżona. Taka wycena została przeprowadzona i w wyniku, której biegły sądowy oszacował wartość lokalu poprzednio zajmowanego przez powódkę i jej rodzinę na kwotę 157 000 zł. Wartość mieszkania była wyceniana na stan z 27 listopada 2012 roku. Należy mieć na uwadze, iż stan mieszkania był jedynie dostateczny. Mieszkanie było zaniedbane, bardzo zniszczone, nie były w nim przeprowadzane żadne konserwacje, nadawało się ono do generalnego remontu. Powyższe przełożyło się na wysokość wyceny dokonanej przez biegłego w niniejszym procesie.

Sąd dał wiarę w całości opinii i wnioskowi z niej płynącemu biegłego sądowego D. C. i dokonał rozliczenia powyższej wartości pomniejszając ją o kwotę poprzednio dokonanej wyceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego, tj. o kwotę 140 204 zł. Uzyskaną różnicę, tj. kwotę 16 796 zł Sąd zasądził na rzecz strony powodowej. Odnosząc się do kolejnego zarzutu powódki, tj. kwestii jej majątku odrębnego, jakim jej zdaniem, był wkład mieszkaniowy, należy stwierdzić, że jest to zarzut nieprawdziwy i bezzasadny. Nieprawdzie jest twierdzenie powódki, aby na podstawie cesji został przekazany wyłącznie jej wkład mieszkaniowy należący poprzednio do siostry powódki, gdyż faktycznie to kolejka oczekiwania na mieszkanie i książeczka mieszkaniowa jej siostry męża, tj. T. D. zostały przeniesione łącznie na małżonków A. K. i J. K..

Następnie należy również wskazać, iż powódka przystąpiła do pozwanej Spółdzielni pod rządami ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku o spółdzielniach i ich związkach. Według obowiązującego wówczas art. 138 spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby, chyba że stanowi ono przedmiot wspólnego majątku małżonków. Z wniosku o przydział mieszkania z dnia 7 września 1981 roku wynika, że powódka była zamężna z J. K., związek małżeński zawarła w dniu 14 lutego 1981 roku. Zgodnie natomiast z art. 215 § 1 i § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Co więcej zgodnie z § 4 powyższego artykułu, jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. W związku z tym, bez znaczenia jest, który z małżonków jest stroną stosunku prawnego, na podstawie którego doszło do nabycia

spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto, bez znaczenia jest, czy w tytule tego nabycia są uwidocznieni oboje małżonkowie, czy też tylko jedno z nich. Decyduje okoliczność, że nabyte prawo stanowi dorobek małżonków w rozumieniu obowiązujących wówczas art. 31 i art. 32 KRO. Zgodnie z uchylonym już obecnie art. 32 KRO (którego odpowiednikiem jest dziś art. 31 KRO) przedmioty nabyte przez oboje małżonków lub jednego z nich w czasie trwania wspólności ustawowej stanowią dorobek małżonków. Zatem wkład mieszkaniowy jest wspólny niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Co więcej, zgodnie z zasadą prawa intertemporalnego, tj. art. 3 KC należy uznać, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, które powstało pod rządem ustawy z 1961 roku jako przynależne do majątku wspólnego małżonków, podlega od 1 stycznia 1983 roku zasadom odnoszącym się do samoistnej wspólności tego prawa. Wspólności więc spółdzielczego prawa do lokalu istniejącej przed tą datą nie można obecnie wyłączyć w drodze umowy, ani też nie ustaje ona wskutek zniesienia wspólności całego majątku wspólnego małżonków. Pomimo więc, że powódka A. K. przystąpiła do pozwanej Spółdzielni wyłącznie sama, pomimo że przydział był wystawiony tylko na nią (do zamieszkania z członkami rodziny), to na zasadzie art. 215 § 1, § 2 i § 4 obowiązującego wówczas Prawa spółdzielczego, zarówno spółdzielcze prawo do lokalu, jak i wkład mieszkaniowy należały do obojga małżonków. W związku z powyższym zarzut powódki jakoby przekazanie Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach kwoty 82 655,35 zł tytułem zajętej wierzytelności wkładu mieszkaniowego w sytuacji, kiedy wkład mieszkaniowy stanowił majątek osobisty powódki był całkowicie chybiony. Co więcej powódka w żaden sposób nie kwestionowała zajęć komorniczych (ogółem w liczbie 9). Sąd wskazuje, że pozwana dokonała zajęcia wierzytelności na polecenie Komornika. Nie było rzeczą pozwanej, ani sądu meriti analizowanie i ocena, czy tytułu wykonawcze, na mocy których Komornik dokonywał zajęć, zostały wydane w sposób prawidłowy i czy opisane tam wierzytelności istniały i nadawały się do egzekucji. Przedmiotem niniejszego postępowania nie było również roztrząsanie zagadnień związanych z odrębnością majątków małżonków, a jedynie ocena czy kwota wypłacona przez pozwaną Spółdzielnię powódce z tytułu wartości jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie została zaniżona. Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo w części i orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 KC w zw. z art. 471 KC. Zauważyć należy, że strona pozwana odpis opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego D. C. przeprowadzonej w niniejszym postępowaniu otrzymała w dniu 5 listopada 2018 roku. W tym dniu najpóźniej pozwana powinna mieć świadomość wysokości zobowiązania. Sąd dodatkowo przyjął 7 dniowy termin do uiszczenia przez pozwaną powódce różnicy wynikającej z odmiennie przyjętej wartości mieszkania przez biegłych i ostatecznie za datę liczenia odsetek przyjął dzień 13 listopada 2018 roku.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt 2 wyroku. Powódka w niniejszym postępowaniu została zwolniona od kosztów sądowych. Późniejsze postępowanie wywołane na wniosek pozwanej, a mające na celu zweryfikowanie sytuacji materialnej powódki, nie doprowadziło do odmiennej oceny statusu majątkowego powódki. W ocenie sądu powódka pozostaje w trudnej sytuacji materialnej, nie posiada też majątku. Sytuacja powódki uzasadnia zastosowanie art. 102 kpc i nie obciążanie jej kosztami postępowania, w części, w której przegrała proces.

SSO Maria Prusinowska

ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron oraz powódce- sprawa z uwzględnioną skargą na przewlekłość, w związku z tym proszę wykonać zarządzenie od razu,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

SSO Maria Prusinowska

P., dnia 22 kwietnia 2020 roku