

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko W. K. (1) i T. K.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego W. K. (1) i T. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych (powodów wzajemnych)

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 marca 2012 r., sygn. akt XXV C 2534/05

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych (powodów wzajemnych) W. K. (1) i T. K. na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. przyznaje adwokatowi G. K. ze środków Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie wynagrodzenie w kwocie 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych, podwyższone o należny podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu na rzecz pozwanych (powodów wzajemnych) w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie:

I z powództwa głównego:

1) uchylił w całości nakaz zapłaty z dnia 6 czerwca 2000 r. wydany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy pod sygn. akt III Nc 2511/00 i zasądził od pozwanych solidarnie W. K. (1) i T. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 8.872,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2002 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1200,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 grudnia 2002 r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie postępowania umorzył;

3) zasądził od pozwanych solidarnie W. K. (1) i T. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1.393 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II z powództwa wzajemnego:

1) zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powodów wzajemnych W. K. (1) i T. K. solidarnie kwotę 6.489,19 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17. 02. 1996 r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałej części powództwo wzajemne oddalił;

3) zasądził od powodów wzajemnych W. K. (2) i T. K. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4) przyznał pełnomocnikowi z urzędu adwokatowi G. K. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.600 zł podwyższoną o należny podatek VAT, z tytułu opłaty za pomoc prawną udzieloną z urzędu;

III w sprawie połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia:

1) zasądził od pozwanych solidarnie W. K. (1) i T. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 7.031,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2002 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.019,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 grudnia 2002 r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie postępowanie umorzył;

3) zasądził od pozwanych solidarnie W. K. (1) i T. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3.644,70 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 21 kwietnia 2000 roku (...) Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa w W., z której zasobów powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła przeciwko T. i W. K. (1) pozew o zapłatę kwoty 9.658,74 zł i kwoty 1.222,09 odsetek ustawowych. Wniosła też o zasądzenie odsetek od zaległych odsetek od dnia wniesienia powództwa, a także kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani są członkami powodowej Spółdzielni, zajmującymi lokal nr (...) mieszczący się w budynku przy ul. (...) w W. i nie uregulowali opłat czynszowych i eksploatacyjnych od stycznia 1999 roku.

Dnia 6 czerwca 2000 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy (sygn. akt III Nc 2511/00) nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym nakazał pozwany, aby zapłacili kwotę 9.658 zł i kwotę 1.222,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2000 roku oraz koszty w wysokości 2000 zł z tytułu zastępstwa procesowego i 215,50 zł kosztów sądowych

W dniu 30 czerwca 2000 roku pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz wniesli powództwo wzajemne.

W uzasadnieniu wskazali, iż powódka zalega pozwanym ze zwrotem:

- 1) nadpłaty wkładu budowlanego w kwocie 5.598,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości 12 617,66 zł od dnia 24 lutego 1995 roku do dnia 30 czerwca 2000 roku;
- 2) należności za hotel w kwocie 6.489,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 10.557,15 zł od dnia 17 lutego 1996 roku;
- 3) kosztów składowania mebli i sprzętów od dnia 4 stycznia 1996 roku do dnia 31 sierpnia 1998 roku w kwocie 42.625 zł;
- 4) strat (wydatków) spowodowanych niemożnością zamieszkania w lokalu w kwocie 65.000 zł.

Powodowie wzajemni swoje roszczenie określili na łączną kwotę 142.887,04 zł.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2004 roku (sygn. akt III C 572/01) ze względu na wartość przedmiotu sporu powództwa wzajemnego sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 28 września 2004 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy przekazał Sądowi Okręgowemu do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę z powództwa Spółdzielni przeciwko pozwanym o zapłatę kwoty 7.031,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami w łącznej wysokości 16.353,48 zł z tytułu zadłużenia w opłatach za lokal nr (...) za okres od marca do grudnia 2000 roku. Pozwani/powodowie wzajemni wnieśli o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz solidarnie kwoty 142.887,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie wzajemni wskazali, iż dokonali potrąceń należności czynszowych z ciążącymi na spółdzielni zobowiązaniami naprawienia szkody wyrządzonej poprzez wydanie lokalu posiadającego wady fizyczne i w związku z 4-letnim procesem usuwania usterek. Ponadto zakwestionowali prawidłowość wyliczeń zaległości czynszowych, jako opartych jedynie na kwotach zaliczek, które powinny podlegać korekcie wynikającej z okresowego rozliczenia rzeczywistych kosztów mediów.

Powodowa spółdzielnia podniosła zarzut przedawnienia powołując się na art. 656 § 1 i 646 k.c. Ponadto powódka wskazała, że dokonywała rozliczeń z pozwanymi w ramach zaistniałych w lokalu usterek, ponosiła koszty utrzymania przydzielonego pozwanym lokalu zastępczego, zaś to pozwani utrudniali usuwanie wad, a swoim działaniem spowodowali wydłużenie tego okresu.

Ostatecznie powodowa Spółdzielnia wniosła o zasądzenie od pozwanych W. i T. K. kwoty 26.124,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 września 2002 roku do dnia zapłaty w zakresie kwoty 15.904,34 zł i od dnia 5 grudnia 2002 roku do dnia zapłaty w zakresie kwoty 10.220,54 zł. Według wyliczeń powódki zaległości w płatnościach pozwanych wynoszą za okres od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 29 lutego 2000 roku 8.872,92 zł z tytułu długu głównego oraz 1.200,70 zł z tytułu odsetek za zwłokę za w/w okres, zaś od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku 7.031,42 zł z tytułu długu głównego oraz 9.019,84 zł z tytułu odsetek za zwłokę za w/w okres.

Żądanie zasądzenia odsetek od kwoty należności głównej, czyli 15.904,34 zł od dnia 2 września 2002 roku, znajduje uzasadnienie w tym, że do dnia 1 września 2002 roku odsetki od należności głównej zostały skapitalizowane i wynoszą łącznie 10.220,54 zł. Stosownie zaś do art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Tym samym uzasadnione jest roszczenie o zasądzenie odsetek od kwoty 10.220,54 zł od dnia 5 grudnia 2002 roku, tj. od wytoczenia drugiego powództwa o zapłatę należności za okres od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku połączonego do łącznego rozpoznania ze sprawą niniejszą.

Powódka podniosła, że powodowie wzajemni nie wykazali, iż pomiędzy szkodą, jaką powodowie wzajemni rzekomo ponieśli, a działaniami bądź zaniechaniami Spółdzielni zachodzi związek przyczynowy oraz nie wykazali wysokości dochodzonych roszczeń. W zakresie roszczeń powodów wzajemnych o zapłatę na ich rzecz kwoty 192.000 zł z

tytułu przypadającego im udziału w wysokości 4% w lokalach użytkowych powódka wskazała, że uzyskiwane z tego tytułu środki są przeznaczane na obniżenie kosztów eksploatacyjnych przypadających na poszczególnych członków. Powódka wskazała, że ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie jest związany udział członka spółdzielni we współwłasności substancji budynku. Lokal nr (...) przydzielony i zajmowany przez powodów wzajemnych stanowi własność SM (...), jako fragment budynku mieszczącego się przy ul. (...) w W..

Pozwani – powodowie wzajemni ostatecznie precyzując swoje roszczenia wnieśli o:

1) nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli, w którym przeniesie na zasadzie wspólności ustawowej na T. K. i W. K. (1):

- udział w wysokości 4/100 w prawie własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 167,5 m⁽²⁾, wraz z udziałem w wysokości 0,0747 we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW (...),

- udział w wysokości 4/100 w prawie własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 55,5 m⁽²⁾, wraz z udziałem w wysokości 0,0248 we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW (...),

- udział w wysokości 4/100 w prawie własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 44,8 m², wraz z udziałem w wysokości 0,0200 we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW (...),

- udział w wysokości 4/100 w prawie własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 80,2 m⁽²⁾, wraz z udziałem w wysokości 0,0358 we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW (...),

- udział w wysokości 4/100 w prawie własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 48,6 m⁽²⁾, wraz z udziałem w wysokości 0,0217 w nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW (...), położonych na parterze w budynku przy ul. (...) w W.;

a w przypadku nie uwzględnienia w/w roszczenia zasądzenie od powódki solidarnie kwoty 192.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2010 roku do dnia zapłaty, jako odszkodowanie stanowiące równowartość 4% aktualnej wartości rynkowej lokali użytkowych nr (...) znajdujących się na parterze budynku nr (...) przy ul. (...) w W.;

2) z tytułu zwrotu kosztów zamieszkania w hotelu – zasądzenie kwoty 6.489,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 stycznia 1995 roku do dnia zapłaty;

3) z tytułu ryczałtu (przechowanie mebli) należnego powodom wzajemnym za okres niemożności zamieszkania przez nich w lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. zasądzenie solidarnie kwoty 42.625 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2000 roku;

4) z tytułu innych wydatków i szkód poniesionych przez powodów wzajemnych w wyniku zawinionego przez Spółdzielnię braku możliwości zamieszkania przez okres czterech lat w mieszkaniu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o zasądzenie solidarnie kwoty 63.237,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami

- od kwoty 2.210,59 zł od dnia 1 stycznia 1995 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 33.305,41 zł od dnia 1 stycznia 1996 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 11.909,98 zł od dnia 1 stycznia 1997 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 11.468,51 zł od dnia 1 stycznia 1998 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 4.342,67 zł od dnia 1 sierpnia 1998 roku do dnia zapłaty;

5) tytułem zwrotu zapłaconych w 1994 roku opłat czynszowych za lokal nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. jako nadpłaconego czynszu oraz zasądzenie solidarnie kwoty 1.132,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 1995 roku do dnia zapłaty.

W zakresie powództwa głównego pozwani/powodowie wzajemni wnieśli o jego oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania w sprawie.

Powodowie wzajemni wskazali, że Spółdzielnia nie rozliczyła wpłaconych przez pozwanych kwot na poczet czynszu za przedmiotowe mieszkanie w 1994 roku. Wobec braku możliwości zamieszkania w tym lokalu, wynikającej z wadliwego jego wykonania, opłaty te były nienależne i winny być rozliczone w tym postępowaniu również z należnościami dochodzonymi przez Spółdzielnię, wraz z należnymi od nich ustawowymi odsetkami.

Podnieśli, że roszczenia, poza pkt. 1, są skutkiem zawinionego przez Spółdzielnię naruszenia postanowień umownych. Przedstawienie do wydania przez Spółdzielnię w 1994 roku mieszkania nienadającego się do zamieszkania spowodowało konieczność przeprowadzenia w nim prac remontowych. To uniemożliwiło pozwany zamieszkanie w lokalu. Usunięcie stwierdzonych usterek przewidziane było pierwotnie w terminie czterech miesięcy i na taki okres strony zawarły umowę, mocą której uzgodniły miesięczny ryczałt za składowanie mebli. Przez brak możliwości zamieszkania w przedmiotowym lokalu, pozwani ponosili wymierne straty majątkowe. Musieli zamieszkać w hotelu, zanim Spółdzielnia przyznała im lokal zastępczy. Przyznany lokal był na tyle mały, że nie było możliwości korzystania w nim z pralki, więc koniecznym było korzystanie z usług pralni. Zamieszkując przy ul. (...) w lokalu zamiennym, pozwani cały czas musieli przyjeżdżać na ul. (...), żeby sprawdzać stan robót w mieszkaniu lub walczyć o ich przeprowadzenie. Wiązało się to z koniecznością ponoszenia znacznie zwiększonych kosztów eksploatacji samochodu, w tym zakupu paliwa. Rozmiar lokalu zastępczego nie pozwalał na przechowywanie żywności, więc koniecznymi były codzienne zakupy niewielkich ilości jedzenia w sklepie osiedlowym, co znacznie wpływało na zwiększenie kosztów utrzymania. Brak możliwości korzystania ze strzeżonego parkingu w okolicach lokalu zastępczego doprowadził do utraty samochodu na skutek jego kradzieży. Gdyby pozwani mogli zamieszkać przy ul. (...), mogliby korzystać ze społecznie strzeżonego parkingu, na którym mieli miejsce parkingowe i do utraty samochodu by nie doszło.

Część wpłaconej przez pozwanych kwoty przypadło na pokrycie w 4% wkładu budowlanego przypadającego na lokale użytkowe w budynku. W tym też zakresie pozwani domagają się stosownego przeniesienia na nich prawa do tych lokali, ewentualnie zasądzenia równowartości 4% ich wartości. Lokale te nie stanowią bowiem części wspólnych, jak ma to miejsce w przypadku klatek schodowych, pomieszczeń gospodarczych i podobnych części budynku, zatem prawo do tych lokali winno być przeniesione na powodów wzajemnych w stosunku, w jakim wniesiony przez nich wkład służył ich wybudowaniu.

Na rozprawie w dniu 27 września 2010 roku powodowie wzajemni zmodyfikowali powództwo wzajemne i zażądali zasądzenia od Spółdzielni kwoty 188.000 zł, która stanowi równowartość 4% udziału w lokalach użytkowych, co zgłosili w miejsce dotychczas dochodzonego roszczenia zasądzenia kwoty 5.598 zł tytułem zwrotu nienależnie pobranego wkładu budowlanego.

Powódka ostatecznie wniosła o zasądzenie W. i T. K. kwoty 26.124,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 września 2002 roku do dnia zapłaty w zakresie kwoty 15.904,34 zł i od dnia 5 grudnia 2002 roku do dnia zapłaty w zakresie kwoty 10.220,54 zł. Według wyliczeń powódki zaległości w płatnościach pozwanych wynoszą za okres od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 29 lutego 2000 roku 8.872,92 zł z tytułu długu głównego oraz 1.200,70 zł z tytułu odsetek za zwłokę za w/w okres, zaś od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku 7.031,42 zł z tytułu długu głównego oraz 9.019,84 zł z tytułu odsetek za zwłokę za w/w okres.

Sąd Okręgowy ustalił, że 9 listopada 1993 roku pozwani T. i W. K. (1) zawarli z (...) Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową w W. umowę realizacyjną, mocą której Spółdzielnia zobowiązała się wybudować lokal mieszkalny nr (...) w budynku położonym w W. przy ul. (...), składający się z 7 izb o łącznej powierzchni 155 m² i wydać przydział tego lokalu. Pozwani zobowiązali się do finansowania opisanego powyżej przedsięwzięcia. Ostateczny koszt budowy miał być określony po dokonaniu rozliczenia zadania inwestycyjnego i po zatwierdzeniu przez Zarząd.

W dniu 27 września 1994 roku pozwani otrzymali przydział wyżej opisanego lokalu.

Pozwani sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) mieszczącego się w bloku nr (...) przy ul. (...) w W., gdzie dotychczas mieszkali. Wkład budowlany został przez pozwanych w całości pokryty.

Pismem z dnia 14 października 1994 roku pozwani powiadomili powódkę, że podłogi w ich lokalu zostały wykonane wadliwie. Na ich zlecenie została sporządzona ekspertyza stwierdzająca konieczność usunięcia całej podłogi i wykonanie jej od nowa.

W lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. powodowie wzajemni urządzili kuchnię i łazienkę. Na czas trwania remontu lokalu kuchnia zastała przez nich zaplombowana. Przed remontem powodowie wzajemni nie w pełni umeblowali lokal nr (...) przy ul. (...). W trakcie trwania remontu lokalu powodowie wzajemni składowali należące do nich meble u rodziny nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów.

Powodowie wzajemni od samego początku utrudniali powodowej Spółdzielni wykonanie prac remontowych w ich lokalu. W dniu 25 maja 1995 roku powódka poinformowała powodów wzajemnych, iż w związku z nieudostępnieniem lokalu nr (...) ekipie remontowej, są oni zobowiązani do uiszczenia opłat eksploatacyjnych za ten lokal do dnia 16 maja 1995 roku.

W dniu 6 stycznia 1995 roku w mieszkaniu powodów wzajemnych miała miejsce wizja lokalna, w wyniku której rzeczoznawca ustanowiony przez powodów wzajemnych stwierdził, iż podłoże pod mozaiką uległo zwilgoceniu, a w konsekwencji procesowi gnilnemu. Rzeczoznawca podał, iż podkład pod mozaiką był niewłaściwy i popękał, zaś płytki przyklejone zostały niestarannie, co powoduje wypadanie nawet całych elementów. Podłoga wykonana została z materiałów II gatunku. W ocenie rzeczoznawcy ujawnionych przez niego wad nie da się naprawić, koniecznym jest zerwanie całej podłogi i wykonanie jej na nowo.

Powódka wyraziła zgodę na wymianę podłogi w lokalu powodów wzajemnych, jednakże strony nie mogły dojść do porozumienia co do wykonawcy robót.

Już od dnia 24 stycznia 1995 roku Spółdzielnia postawiła do dyspozycji pozwanych lokal zastępczy – mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w W., wskazując, iż pokryje koszty przeprowadzki. Pozwani mieli być zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych jedynie za lokal zastępczy.

Pozwani zamieszkiwali w lokalu zastępczym nr (...) w budynku przy ul. (...) o pow. 40 m² od dnia 27 stycznia 1995 roku do lipca 1998 roku.

Pozwem z dnia 6.04.1995 r. małżonkowie K. wystąpili przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej o upoważnienie do dokonania czynności całkowitej wymiany łącznie z podłożem podłogi w lokalu nr (...) na koszt pozwanej.

W wyniku rozmów ugodowych w dniu 28 sierpnia 1995 roku strony zawarły ugodę, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się udostępnić lokal celem przeprowadzenia remontu, zaś powódka zobowiązała się do usunięcia wad. Spółdzielnia zobowiązała się do pokrycia kosztów przeprowadzki związanych z remontem do kwoty 5.500 zł, co miało wyczerpywać wszelkie roszczenia pozwanych związane z udostępnieniem lokalu do remontu, przechowaniem mebli i jego ponownym zasiedleniem.

Strony ustaliły, że wykonawcą remontu będzie firma dotychczas wykonująca prace budowlane w Spółdzielni – (...). Dnia 11 września 1995 roku lokal został przejęty do remontu. Termin zakończenia prac ustalono na dzień 17 listopada 1995 roku. Powodowie wzajemni ponownie zlecili rzeczoznawcy wykonanie opinii co do przeprowadzonych w ich lokalu prac. W dniu 18 listopada 1995 roku powołany przez nich rzeczoznawca negatywnie odniósł się co do wykonanych prac, wskazując, iż betonowa płyta stropowa nie została właściwie wyrównana i oczyszczona z bryzgów zaprawy i innych zanieczyszczeń, ponadto była popękana, a niewyrównanie jej może w ocenie rzeczoznawcy spowodować pęknięcie położonych na niej podkładów oraz może spowodować klawiszowanie klepek. Na skutek uwag Spółdzielni rzeczoznawca zmienił swoją opinię i stwierdził, iż prace remontowe mogą być kontynuowane przy założeniu wykonania określone prace dla zapewnienia należytej jakości robót.

W dniu 30 listopada 1995 roku powodowie wzajemni zamknęli lokal – uniemożliwiając tym samym kontynuowanie prac i złożyli oświadczenie o odstąpieniu od ugody.

Wobec powyższego w styczniu 1996 roku powódka wezwała ich do udostępnienia lokalu, informując, iż w przeciwnym razie w dniu 12 stycznia 1996 roku nastąpi komisyjne wprowadzenie wykonawcy, następnie termin ten został przesunięty na dzień 29 stycznia 1996 roku. Co więcej Spółdzielnia poinformowała powodów wzajemnych, iż odmowa udostępnienia lokalu wykonawcy w podanym terminie spowoduje obciążenie powodów wzajemnych równowartością poniesionej przez spółdzielnię szkody.

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 1997 roku Sąd Wojewódzki w Warszawie upoważnił małżonków K. do wykonania na koszt Spółdzielni prac remontowych w przedmiotowym lokalu, polegających na położeniu podłóg.

Sąd Wojewódzki stwierdził, iż Spółdzielnia pozostawała w zwłoce, albowiem do dnia 17 listopada 1995 roku nie zakończyła prac remontowych, do czego się zobowiązała w zawartej ugodzie.

Zarówno Sąd I jak i II instancji przyjął, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była ocena działań podejmowanych przez Spółdzielnię w związku ze zgłoszonymi wadami do momentu zawarcia ugody przez strony w sierpniu 1995 r. Sądy oceniły bowiem ugodę jako umowę, która ukształtowała na nowo obowiązki stron, których realizacja podlegała ocenie w związku ze zgłoszonym żądaniem. Ocena ta przebiegała w płaszczyźnie po pierwsze prawidłowości wykonania postanowień ugody jak i zachowania terminu wykonania prac.

Sąd Wojewódzki i Sąd Apelacyjny stwierdziły, iż dotychczasowe prace (położenie ok. 70% podkładu) zostały wykonane prawidłowo. Oceniły natomiast, że prace w lokalu powodów nie zostały wykonane w terminie wynikającym z właściwości zobowiązania tj. zgodnie z opinią biegłego w okresie 6 tygodni, maksymalnie 2 miesięcy. Dlatego też Sądy uznały ostatecznie, że pozwana nie usunęła wad w terminie i pozostawała w zwłoce, z tego względu powództwo zostało uwzględnione.

W wykonaniu powyższego wyroku strony w dniu 26 lutego 1998 roku zawarły umowę dotyczącą wykonania remontu i usunięcia usterek. Spółdzielnia zobowiązała się zapłacić za remont kwotę określoną kosztorysem tj. 39.590 zł – co też uczyniła 3 marca 1998 roku. Zakończenie remontu miało nastąpić do dnia 31 lipca 1998 roku. Płatność czynszu za mieszkanie nr (...) przy ul. (...) miała zostać wznowiona przez pozwanych miesiąca następującego po zakończeniu remontu.

Poza lokalem pozwanych, jeszcze trzy inne, znajdujące się w tym budynku, były wykonane wadliwie.

Pozwani przed zawarciem ugody dotyczącej wykonania remontu, jak i po jej zawarciu w związku z wszczęciem procesu o upoważnienie do wykonania zastępczego utrudniali ekipie remontowej dostęp do lokalu.

Roboty u pozwanych przeciągały się głównie z powodu utrudniania dostępu do lokalu. W dwóch pozostałych przypadkach remonty zakończyły się po upływie około roku.

Pierwsza wpłata czynszu za lokal nr (...) mieszczący się w budynku przy ul. (...) w W. została przez pozwanych dokonana w dniu 23 lutego 2001 roku, (zaksięgowana dnia 2 marca 2001 roku), były to zaliczki za czynsz za okres styczeń-luty 2001 roku. Pozwani bowiem uznali, iż dokonają potrąceń z należnościami, które ich zdaniem im przysługiwały względem powódki, w związku z wadami lokalu i niemożnością zamieszkania w nim. Powyższe zostało dokonane przez pozwanych, mimo iż statut stanowił, że członek nie może samowolnie potrącić należności.

Wpłaty z tytułu opłat czynszowych były dokonywane przez pozwanych z opóźnieniem. W okresie obejmującym rok 2001, aż do września 2002 roku tylko 6 wpłat było dokonanych w terminie. Opóźnienia wynosiły od 5 do 6 dni. W okresie od marca 2000 roku do końca 2000 roku, odsetki oraz zadłużenie główne systematycznie narastały, ponieważ strona pozwana nie uiszczała żadnych opłat. Kwota comiesięcznie naliczanych odsetek rosła. Uwzględniane były bonifikaty z tytułu rozliczenia mediów zużytych w lokalu.

Kwota zadłużenia głównego pozwanych, z tytułu opłat czynszowych za okres od stycznia 1999 roku do lutego 2000 roku, z pominięciem kwoty 785,82 zł, tj. zaległego czynszu za 1998 roku wyniosła 8 872,92 zł. Odsetki za ten okres, tj. od dnia 1 lutego 1999 roku do dnia 29 lutego 2000 roku stanowiły kwotę 1 200,07 zł. Zadłużenie główne za okres od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku wyniosło 15.904,34 zł zaś odsetki za okres od dnia 1 marca 2000 do dnia 1 września 2002 roku – 9.019,84 zł. W związku z wykrytymi wadami lokalu pozwani mieszkali w hotelu (...) mieszczącym się przy Al. (...) w W. od dnia 1 do dnia 27 stycznia 1995 roku. Rachunek zbiorczy za korzystanie z hotelu opiewa na kwotę 6.489,19 zł. Pozwani zaprzeczyli, aby otrzymali kwotę stanowiącą zwrot kosztów poniesionych w związku z koniecznością zamieszkiwania w hotelu w styczniu 1995 roku.

W drugiej połowie stycznia 1995 roku mieszkańcom bloku przy ul. (...) w W. został oddany do użytku parking przydomowy na 98 miejsc postojowych, z dwiema bramami zamykanymi na kłódkę. Parking nie był strzeżony, aż do stycznia 2000 roku. W dniu 12 maja 1997 roku została podpisana umowa z firmą ochroniarską (...) na ochronę budynku. Dopiero w styczniu 2000 roku ochroną świadczoną przez firmę (...) został objęty również parking. Pozwani nigdy nie występowali o miejsce postojowe na tym parkingu.

Pozwany W. K. (1) od 1 października 1992 roku do października 1997 roku prowadził w C. działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług poligraficznych oraz na obrocie artykułami przemysłowymi i budowlanymi. Wcześniej prowadził też usługi budowlane w zakresie wykańczania, wyposażenia i remontu wnętrz. Decyzją z 7 lutego 2000 r. działalność została wykreślona z ewidencji. Również pozwana prowadziła działalność gospodarczą, która była zarejestrowana od dnia 25 stycznia 1989 roku do dnia 10 marca 1995 roku.

Pozwani w 2002 roku wynajmowali przedmiotowe mieszkanie. Pozwani wynajmowali sporny lokal na potrzeby realizacji filmu (...) dla (...) w okresie od roku 2006 do roku 2007.

W okresie od dnia 14 do dnia 25 marca 2001 roku pozwany W. K. (1) przebywał w szpitalu w N. w wyniku wypadku komunikacyjnego, z rozpoznaniem stłuczonej wargi dolnej i bródka, złamania kości śródstopia prawego, zwichnięcia stawu śródstopno-palcowego palucha prawego, ran tłuczonych okolicy lewego stawu skokowego oraz wstrząśnienia mózgu. Pozwana T. K. była hospitalizowana od 16 marca do 12 kwietnia 2001 roku, albowiem stwierdzono u niej złamanie nasad obwodowych obu kości podudzia prawego i złamanie kości piętowej lewej a także cukrzycę. Pozwana pozostaje na rencie.

Na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie o sygn. akt III Nc 2511/00 z dnia 6 czerwca 2000 roku, opatrzonego klauzulą wykonalności z dnia 6 kwietnia 2001 roku zostało wszczęte przez wierzyciela postępowanie zabezpieczające. W okresie od dnia 21 stycznia 2003 roku do dnia 18 listopada 2008 roku dokonano wpłat do depozytu sądowego na rzecz wierzyciela – spółdzielni w łącznej kwocie 11 803,41 zł. Spółdzielnia nie podejmowała żadnych czynności odnośnie wpłat z depozytu sądowego.

W dniu 29 czerwca 2003 roku Zebranie Przedstawicieli (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) podjęło uchwałę nr (...) w sprawie wykluczenia T. K. i W. K. (1) ze Spółdzielni. Powyższa uchwała została uchylona w dniu 30 stycznia 2009 roku wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie wydanym w sprawie o sygn. akt IV C 9/05.

Uchwałą podjętą w 2008 roku Zarząd Spółdzielni postanowił o wyodrębnieniu poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynku nr (...) mieszczącym się przy ul. (...) w W. w celu przeniesienia tytułów własności na poszczególnych członków spółdzielni, w ramach tzw. uwłaszczenia. Lokale użytkowe, wskazane w tej uchwale zostały wyodrębnione i jako odrębna własność pozostały własnością spółdzielni.

Celem ustalenia poprawności wyliczenia opłat za korzystanie z lokalu zajmowanego przez pozwanych w oparciu o przedłożone przez spółdzielnię zestawienia zaległości w opłatach za korzystanie z mieszkania, a także dowody wpłat i inne dokumenty znajdujące się w aktach spraw, w szczególności ustalenia poprawności sposobu naliczania odsetek od okresów i żądań w niniejszej sprawie oraz w sprawie dołączonej o sygn. akt III C 717/03 Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości.

Na podstawie opinii biegłej Sąd ustalił, że wszystkie dokonane przez powodów wzajemnych wpłaty zostały zaksięgowane na rachunkach Spółdzielni, kwoty zostały wyliczone prawidłowo. Kwota głównego zadłużenia z tytułu zaległości w uiszczaniu opłat czynszowych wynosiła 7.031,42 zł za okres od 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku, kwoty odsetek wykazane w wydrukach komputerowych naliczane były co miesiąc od całkowitej kwoty zadłużenia na dzień 1-ego każdego miesiąca.

Stan aktualnego zadłużenia powodów wzajemnych wobec powodowej Spółdzielni kształtuje się następująco:

- zadłużenie główne w okresie od stycznia 1999 roku do lutego 2000 roku z pominięciem kwoty 785,82 zł, czyli zaległego czynszu za grudzień 1998 roku opiewa na kwotę 8.872,92 zł;
- odsetki za okres od 1 stycznia 1999 roku do 29 lutego 2000 roku opiewają na kwotę 1.200,70 zł;
- zadłużenie główne w okresie od marca 2000 roku do grudnia 2000 roku opiewa na kwotę 7.031,42 zł;
- odsetki za okres od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 1 września 2002 roku opiewają na kwotę 9.019,84 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że niniejsze postępowanie dotyczyło roszczeń, które strony niniejszego postępowania wysuwały przeciw sobie w związku z opłatami czynszowymi, usterkami w lokalu nr (...) mieszczącym się przy ul. (...) w W. oraz szkodami powstałymi w związku z niemożnością zamieszkiwania w w/w lokalu.

W ramach niniejszego procesu Sąd Okręgowy rozpoznał powództwo główne, powództwo wzajemne oraz powództwo przekazane do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Powództwa wytoczone przez Spółdzielnię, co do zasady zasługiwały na uwzględnienie, powództwo wzajemne jedynie w części zostało uwzględnione.

Za całkowicie chybiony uznać należało zarzut niedopuszczalności powództwa wzajemnego wytoczonego przez W. i T. K..

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał również zarzut powódki dotyczący przedawnienia roszczeń pozwanych, który został przez nią oparty na podstawie art. 646 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 208 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia między stronami umowy realizacyjnej członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Reguła ta nakładająca na członków spółdzielni obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokali została powtórzona w aktualnie obowiązującej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie z ust 2 w/w przepisu członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z postanowieniami statutu (...) Spółdzielni (...) - § 9 pkt 4) „członek jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, działalności społeczno-wychowawczej, w terminowej spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach, wnosić terminowo opłaty za używanie przydzielonego mu lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego (...)”. Ponadto zgodnie z § 41 pkt 1 statutu „opłaty za używanie lokali obejmują koszty związane z jego używaniem, a w szczególności koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, koszty działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy osiedla oraz część kosztów zarządu ogólnego”. W myśl pkt 2 „szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłaty za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza”. Opłaty winny być uiszczane go dnia 15 każdego miesiąca (§ 43 pkt 1).

Pozwani akceptując w dniu 27 września 1994 roku przydział lokalu mieszkalnego, jako członkowie spółdzielni zobowiązali się do uiszczania czynszu – opłat eksploatacyjnych za przydzielony im lokal w wysokości ustalonej w oparciu o obowiązujące zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w terminach określonych w Statucie.

Pozwani są członkami powodowej Spółdzielni. W okresie od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 29 lutego 2000 roku, jak również w okresie od dnia 1 marca 2000 roku do dnia 31 grudnia 2000 roku powodowie nie uiszczali opłat czynszowych ani eksploatacyjnych, do których byli zobowiązani. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał za zasadne roszczenie dochodzone przez powódkę, zarzuty pozwanych co do poprawności wyliczeń zostały zweryfikowane za pomocą dowodu z opinii biegłej, poprawność wyliczeń Spółdzielni nie budzi wątpliwości.

Zarzut potrącenia należności podnoszony przez pozwanych uznać należy za chybiony. Pozwani podnosili, iż nie uiszczali w/w opłat albowiem należności te potrącali z należności przysługujących im względem powodowej Spółdzielni. Podkreślić należy, iż Zgodnie z art. 505 pkt 4 k.c. nie mogą być umorzone przez potrącenie wierzytelności, co do których potrącenie jest wyłączone przez przepisy szczególne. Wobec powyższego potrącenie dokonane przez pozwanych było bezskuteczne, a wskazany zarzut chybiony.

Sąd Okręgowy dla uzyskania klarowności i jednoznaczności rozstrzygnięcia uchylił w całości nakaz zapłaty z dnia 6 czerwca 2000 roku, wydany w sprawie o sygn. akt III Nc 2511/00 i zasądził dochodzoną kwotę wraz z odsetkami.

Wobec częściowego cofnięcia przez powodową spółdzielnię powództwa, Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c.

Sąd zasądził koszty procesu na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powodowie wzajemni żądali zwrotu kosztów poniesionych przez nich w związku z koniecznością remontu lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., a w szczególności opłat za hotel, zwrotu kosztów składowania mebli, szeregu wydatków spowodowanych niemożnością zamieszkania w lokalu, szkód z powodu niezamieszkiwania w

lokalu, nadpłać za czynsz za 1994 rok. Ponadto powodowie wzajemni żądali przeniesienia na nich udziału w wysokości 4% w lokalach użytkowych należących do powodowej spółdzielni.

W zakresie kosztów poniesionych w związku z niemożnością zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. powodowie wzajemni wnosili o zasądzenie takich kosztów jak: za zakup paliwa, ponieważ w związku z niemożnością zamontowania telefonu w lokalu zamiennym musieli kontaktować się z innymi osobiście – do czego częściej używali samochodu, istniała konieczność dowożenia syna do szkoły oraz odbierania korespondencji przychodzącej do powodów wzajemnych na adres przy ul. (...). Dalsze koszty związane były z zakupem klisz i wywołaniem zdjęć obrazujących prace remontowe, dalsze związane z naprawą anteny, przeprowadzką, korzystaniem z pralni, suszarni bielizny, z tytułu zakupu części samochodowych, za naprawę samochodu, z tytułu kosztów sądowych, z tytułu wykonania ekspertyz, z tytułu utraty oszczędności zgromadzonych na lokatach bankowych, a także z tytułu równowartości skradzionego samochodu, zakupu książek dla syna, zakupu wycieraczki, zakupu książek, kosztów związanych z organizacją bankietu w hotelu, posiłków w restauracjach oraz kosztów zakupów żywności w sklepie osiedlowym.

Wskazane powyżej roszczenia (poza roszczeniem zwrotu kosztów poniesionych w związku z zamieszkiwaniem w hotelu) uznać należy za bezzasadne.

Zgodnie z art. 209 § 1 Prawa Spółdzielczego (w brzmieniu obowiązującym od 15 marca 1992 roku do 25 maja 1995), jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

W myśl § 2 w/w przepisu, jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu - do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia do pomieszczenia zastępczego nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.

Udostępnienie powodom wzajemnym lokalu zamiennego, z którego powodowie wzajemni nie potrafili lub nie chcieli właściwie korzystać (zamontować pralki, lodówki) zwalnia powodówkę z ponoszenia kosztów nieudolności lub rozrzutności powodów wzajemnych.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, iż powodowie wzajemni musieli wynająć hotel, aby urządzić tam bankiet dla znajomych, czego nie byli w stanie uczynić ze względu na zbyt małą powierzchnię lokalu zamiennego. Jest oczywiste, iż zamieszkiwanie nawet w najmniejszych dostępnych na rynku lokalach mieszkalnych, nie przekreśla możliwości prowadzenia życia towarzyskiego, w tym zapraszania znajomych do zajmowanego przez siebie lokalu. Z drugiej strony organizowanie przyjęć z udziałem znacznej ilości osób z zasady odbywa się w lokalach usługowych, poza miejscem zamieszkania. Wobec powyższego roszczenie powodów w tym zakresie jest bezzasadne.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione jedynie roszczenie obejmujące zwrot kosztów poniesionych w związku z koniecznością zamieszkiwania w hotelu. W okresie korzystania z hotelu powodom wzajemnym nie zaproponowano jeszcze lokalu zamiennego, a wobec wykonywanego remontu obejmującego ok. 70% powierzchni podłogi, lokal w tym czasie nie nadawał się do zamieszkania. Sąd zasądził z tego tytułu w ramach powództwa wzajemnego kwotę 6.489,19 zł wraz z odsetkami od dnia 17. 02. 1996 r., w tej dacie bowiem powodowie wzajemni wezwali spółdzielnię do zapłaty dochodzonej kwoty. Skoro termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony, ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Statut powodowej Spółdzielni w § 43 pkt. 3 zawiera stwierdzenie, iż „członek nie może samodzielnie potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z opłat należnych od niego za używanie lokali”. Skoro dłużnik świadczenia nie spełnił niezwłocznie po wezwaniu, przyjąć należy, że doszło do opóźnienia, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych w oparciu o art. 481 § 1 i § 2 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił roszczenia powodów, albowiem wykazywane przez nich szkody nie pozostawały w związku przyczynowym z remontem lokalu nr (...).

Wskazać należy, że strony w ugodzie zawartej w dniu 28 sierpnia 1995 roku postanowiły, że powodowa Spółdzielnia pokryje koszty przeprowadzki powodów wzajemnych do lokalu przydzielonego im na czas remontu i z powrotem w wysokości 5.500 zł, zaś powodowie wzajemni oświadczyli, iż powyższa kwota pokrywa ich wszelkie roszczenia związane z udostępnieniem lokalu na czas remontu, w tym również roszczenia związane z przechowywaniem mebli oraz ponownym zasiedleniem lokalu. Powodowie wzajemni odstąpili od zawartej ugody – tym samym zgodne ustalenia w kwestii kosztów przeprowadzki przestały wiązać strony.

Wobec powyższego konieczne stało się wykazanie przed sądem, jakie faktycznie powodowie ponieśli z tego tytułu koszty, za bezskuteczne uznać należy w tej mierze odwołanie się przez powodów jedynie do kosztów wynikających z ugody, której ostatecznie sami powodowie nie zaakceptowali.

Co do dalszych kosztów, uznać należy, że powodowie w żaden sposób nie wykazali, iż faktycznie ponieśli koszty związane ze składowaniem mebli. W trakcie przesłuchania informacyjnego pozwany podał, iż składował meble u rodziny, co za tym idzie nie poniósł w związku z tym żadnych kosztów. Należy też podkreślić, że kuchnia w lokalu powodów, nie była remontowana, została przez powodów zamknięta, wobec tego część mebli powodowie wzajemni mogli składować w tym pomieszczeniu. Powodowie wzajemni nie wykazali ponadto, jakie koszty w związku z przechowaniem mebli ponieśli, a jak już była mowa samo odniesienie się do kosztów wynikających z ugody było bezskuteczne i nie stwarzało wystarczającej podstawy do uznania tego żądania i obciążenia nim strony pozwanej.

Przyjąć należy, iż powodowie nie udowodnili, że ponieśli jakiegokolwiek koszty związane z przechowywaniem mebli. Dochodzona przez nich kwota stanowi dowolnie przyjętą sumę, której uwzględnienie byłoby w istocie bezpodstawne. Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił żądanie powodów wzajemnych w tym zakresie.

W toku niniejszej sprawy powodowie wzajemni przedstawili szereg roszczeń, które mają rekompensować szkody, które powodowie wzajemni rzekomo ponieśli w związku z remontem ich lokalu. Powodowie żądali zasądzenia od powodowej Spółdzielni m.in. zwrotu kosztów, jakie ponieśli oni na zakup benzyny, zwrotu kosztów zakupu jedzenia w sklepie osiedlowym albowiem w ich ocenie nie byli oni w stanie zamontować lodówki w przydzielonym im lokalu zamiennym a wobec tego musieli codziennie kupować niewielką ilość jedzenia, zwrotu kosztów za pranie odzieży, albowiem ich zdaniem przydzielony im lokal nie pozwalał na zamontowanie w nim pralki, ponadto powodowie wzajemni żądali zwrotu pieniędzy wydanych na zakup książek dla syna, albowiem w związku z przeprowadzką nie byli w stanie znaleźć zakupionych uprzednio książek oraz zwrotu równowartości skradzionego im samochodu, albowiem w ocenie powodów wzajemnych nie doszłoby do kradzieży gdyby samochód zaparkowany był na parkingu przy ul. (...).

Sąd Okręgowy oddalił wymienione żądania zapłaty albowiem nie pozostają one w normalnym, adekwatnym związku przyczynowym z remontem lokalu nr (...).

Zgodnie z dyspozycją art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Za normalny związek przyczynowy między określonym zdarzeniem a szkodą uznaje się na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, zasad doświadczenia życiowego i zasad wiedzy specjalnej, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzeń (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 maja 2010 roku, I ACa 383/10 LEX nr 818293).

Wobec powyższego nie mogą się ostać twierdzenia powodów wzajemnych co do szkody, jaka ich zdaniem wynikała w związku z remontem ich lokalu nr (...).

Adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. jest ograniczony do normalnych powiązań kauzalnych, a ocena, czy skutek jest „normalny” opiera się na całokształcie okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2010 roku, III CSK 229/09 LEX nr 602264).

W realiach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, iż normalnym skutkiem remontu lokalu jest kradzież samochodu sprzed innego, zajmowanego zamiennie lokalu. Podobnie nie sposób uznać, iż normalnym skutkiem remontu wykonywanego przez spółdzielnię i na jej koszt jest konieczność zakupu paliwa, celem doglądania robotników, jak również niemożność odnalezienia książek. Analogicznie, adekwatny związek przyczynowy nie zachodzi również między innymi szkodami rzekomo poniesionymi przez powodów wzajemnych w związku z remontem lokalu nr (...).

Sąd Okręgowy przyjął, iż powodowa spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody podnoszone przez powodów wzajemnych.

Sąd Okręgowy nie podziela wywodów powodów wzajemnych także z innych względów. Mianowicie nie sposób racjonalnie przyjąć, iż lokal zamienny, w którym powodowie wzajemni zamieszkiwali, którego powierzchnia wynosiła ok. 40 m⁽²⁾, był na tyle niewielki, iż w lokalu o tej powierzchni nie byli oni w stanie zamontować pralki i lodówki. Wskazać należy jako fakt notoryjny, że 40 m⁽²⁾ mieszkanie, to zazwyczaj mieszkanie 2 pokojowe, które zakwalifikować należy, jako mieszkanie średniej wielkości. Najmniejsze mieszkania na rynku, tzw. „kawalerki”, czyli mieszkania jednopokojowe mają zazwyczaj ok. 25-30 m⁽²⁾, są to mieszkania dopuszczane do normalnego użytku, w mieszkaniach takich standardowo montuje się pralki i lodówki. Twierdzenia powodów co do braku możliwości zamontowania pralki i lodówki w 40 m⁽²⁾ lokalu są sprzeczne z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. Wprawdzie lokal mieszkalny przy ul. (...) miał znacznie wyższy metraż – ok. 150 m⁽²⁾, jednakże nie świadczy to o niemożności zaspokojenia podstawowych potrzeb życiowych w lokalu o powierzchni 40 m⁽²⁾. Wskazać przy tym należy, że lokal przy ul. (...), przynajmniej w pewnym okresie, nie był wykorzystywany przez powodów wzajemnych na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych, skoro został on wynajęty firmie (...) oraz stacji (...). Powodowie wzajemni przyznali, że po zakończeniu remontu podłóg w lokalu nr (...) na ul. (...) wynajęli lokal i przeprowadzili się ze spornego lokalu do rodziny.

Z przesłuchania powodów wzajemnych wynika, że samochód skradziony powodom wzajemnym nie był przez nich ubezpieczony na wypadek kradzieży. Twierdzenia powodów, iż do kradzieży doszło, albowiem nie mogli oni zamieszkiwać w lokalu nr (...) przy ul. (...), a co za tym idzie, iż należne im odszkodowanie za utratę samochodu winna wypłacić Spółdzielnia są bezpodstawne. Roszczeniem dochodzonym w niniejszym postępowaniu powodowie starają się zrekompensować sobie szkodę, którą ponieśli w gruncie rzeczy na skutek własnego zaniedbania – nie zawierając stosownego ubezpieczenia AC. Wbrew twierdzeniom powodów wzajemnych w okresie, w jakim zamieszkiwali oni w lokalu zamiennym parking, mieszczący się przed blokiem nr (...) przy ul. (...) nie był strzeżony.

Stwierdzić należy, iż bezzasadnym jest żądanie zwrotu kosztów zakupu książek syna, których w wyniku przeprowadzki powodowie wzajemni nie byli w stanie odnaleźć. Nieudolność powodów pozostaje bez związku z działaniem Spółdzielni, wynikającym z niemożnością zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...).

Podnieść ponadto należy, iż powstanie szkody u powodów wzajemnych jest w realiach niniejszej sprawy wysoce wątpliwe. Artykuł 361 § 2 k.c. określa zakres obowiązku odszkodowawczego. W granicach określonych adekwatnym związkiem przyczynowym, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Jako szkodę rozumieć należy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach poszkodowanego.

W ocenie Sądu Okręgowego równie bezzasadne są roszczenia zwrotu kosztów paliwa, zakupionego w związku z niemożnością zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...). To nie za przyczyną pozwanej Spółdzielni, ale z własnej inicjatywy powodowie wzajemni podejmowali częste wizyty w lokalu przy ul. (...), które, jak się okazało, nie wpłynęły na przyspieszenie prac remontowych. Tłumaczenie powodów wzajemnych, iż w związku z tym, że korespondencja

do nich kierowana przychodziła na adres lokalu przy ul. (...), musieli oni codziennie jeździć na ul. (...), by odbierać tę korespondencję jest pozbawione sensu. Powodowie wzajemni przez 4 lata zamieszkiwali pod innym adresem w innym lokalu, a w związku z tym powinni, zachowując minimum staranności, zawiadomić korespondujące z nimi osoby i instytucje, iż obecnie przebywają pod innym adresem prosząc o przesyłanie korespondencji pod nowy adres. Alternatywnie powodowie wzajemni mogli zastrzec na pocztę, aby przychodząca do nich na adres przy ul. (...) korespondencja była kierowana na adres lokalu zamiennego. Wobec powyższego Sąd doszedł do przekonania o bezzasadności również tego roszczenia.

Podobnie pozbawionym sensu jest podnoszenie, iż skoro Spółdzielnia nie zezwoliła pozwanym na zamontowanie telefonu stacjonarnego w lokalu zamiennym, to musieli oni samochodem dojeżdżać na rozmowy, które mogli by odbyć przez telefon. Po pierwsze pozwani nie wykazali, iż powódka nie zezwoliła im na zamontowanie telefonu, a po drugie mogli oni korzystać z telefonii komórkowej, czego koszty sami powinni ponosić.

Obok powyższych roszczeń powodowie podnosili jeszcze, iż ich zdaniem powódka winna zwrócić im jeszcze szereg niezwiązanych z remontem lokalu nr (...) kosztów, m.in. zakupu wycieraczki, naprawy samochodu, remontu anteny czy zakupu kliszy i wywołania zdjęć. Również te roszczenia nie pozostają z adekwatnym związku przyczynowym z remontem lokalu, dlatego ich uwzględnienie było niezasadne.

Podkreślić należy, iż powodowie wzajemni w dołączonym do akt spisie rachunków zamieścili także koszty sądowe, dochodząc ich zwrotu, jako związanych z niemożnością zamieszkiwania w lokalu nr (...). To żądanie jest oczywiście bezzasadne, koszty sądowe są bowiem rozliczane jako pochodna rezultatu procesu sądowego i z reguły wiążą się z jego wygraniami, a zatem nie mogą być dochodzone niezależnie od tych reguł.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił również to roszczenie powodów wzajemnych.

W ramach zwrotu kosztów poniesionych w związku z niemożnością zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...), powodowie wzajemni dochodzili również zwrotu czynszu nadpłaconego za rok 1994. Również to roszczenie jest w ocenie Sądu bezzasadne. Powodowie wzajemni zajmowali lokal nr (...) przez ten okres, tak więc zapłata przez nich czynszu jest jak najbardziej uzasadniona, a żądanie zwrotu czynszu bezpodstawne.

Nie sposób w tej sprawie nie odnieść się do działań powodów wzajemnych w związku z wykonywanym w ich lokalu remontem z punktu widzenia zasad ogólnych dotyczących wykonywania zobowiązań, skoro remont podłóg w lokalu i pobyt w lokalu zamiennym trwał ponad 3 lata.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.p.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W myśl § 2 w/w przepisu w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Zachowanie powodów wzajemnych ocenić należy, jako sprzeczne z wyżej wskazaną dyrektywą, gdyż ich działania spowodowały wydłużenie czasu trwania remontu.

Jeśli wierzyciel uchyla się od obowiązku współdziałania – prowadzić to może do zniesienia odpowiedzialności dłużnika z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, w tym do zniweczenia zwłoki dłużnika (np. art. 486 k.c.) lub uznania jego przyczynienia się do szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania (art. 362 k.c.).

Zgodnie z art. 362 k.c. jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. Na gruncie wskazanego przepisu dłużnik nie powinien ponosić ciężaru kompensowania szkody w zakresie, w jakim spowodowanie uszczerbku przypisać można wierzycielowi

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że działania pozwanych w dużej mierze spowodowały wydłużenie i nieterminowość zakończenia prac remontowych w spornym lokalu i w rezultacie

przyczyniły się do zwiększenia rozmiaru szkód, których wyrównania obecnie się domagają (koszty paliwa, zakupu żywności, opłat za telefon itd.). Chodzi tu mianowicie o okres obejmujący czas od zgłoszenia usterek do zawarcia ugody przez strony, a zatem 10 miesięcy, co przy czasie niezbędnym do wykonania remontu określonym przez biegłego na maksimum 2 miesiące jest okresem niebagatelnym. Dlatego również z tych względów dochodzone roszczenia odszkodowawcze są niezasadne.

Ponadto powodowie wzajemni wnieśli o nakazanie pozwanej Spółdzielni złożenia oświadczenia woli, na mocy którego przeniesie ona na zasadzie wspólności ustawowej na ich rzecz 4% własności w lokalach użytkowych należących do Spółdzielni. Następnie powodowie wzajemni zmodyfikowali powództwo i wnieśli o zasądzenie kwoty stanowiącej równowartość 4% lokalu użytkowych, tj. kwoty 188.000 zł. Pozwani cofnęli także powództwo odnośnie zwrotu kwoty 5.598,04 zł stanowiącej ich zdaniem równowartość nadpłaconego wkładu budowlanego. Zgodnie z art. 238 § 1 ustawy prawo spółdzielcze spółdzielnia mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom lub wynajmować zgodnie z postanowieniami statutu. Powyższe nie stanowi podstawy do skutecznego żądania przydzielenia powodom wzajemnym części lokali użytkowych, albowiem przywołana powyżej norma, decyzję, co do ewentualnego przydziału lokalu użytkowego członkowi spółdzielni pozostawia w gestii spółdzielni, która w ramach rozpatrywanej sprawy nie wyraziła takiej woli, co nie może być skutecznie podważone przez powodów wzajemnych.

Podnieść należy, iż na mocy uchwały nr(...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), podjętej w dniu 12 grudnia 2007 roku doszło do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) wraz z gruntem (działki o nr (...) z obrębem (...)). Prawo użytkowania wieczystego w/w działek przysługuje powodce. W załączniku do uchwały wskazano osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali. Na mocy powyższej uchwały doszło do wyodrębnienia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, które pozostały własnością spółdzielni. Powodowie nie zaskarżyli w/w uchwały, co mogłoby spowodować podważenie zapisów odnośnie pozostawienia lokali użytkowych we własności spółdzielni. Dochodzenie przez powodów wzajemnych przeniesienia na nich udziału we współwłasności lokali użytkowych w ramach niniejszego postępowania, wobec prawomocności uchwały jest bezzasadne.

Ze stanowiska pozwanej spółdzielni wynika, że środki finansowe, jakie spółdzielnia uzyskiwała i uzyskuje w związku z wynajmem lokali użytkowych były przez nią zaliczane na poczet wszystkich opłat czynszowych i eksploatacyjnych pomniejszając ich wysokość.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł, jak w wyroku.

Od tego wyroku apelację wniósł pozwany - powód wzajemny W. K. (1).

Zaskarżył wyrok w części - co do następujących punktów;

- I 1) - zasądzenie części roszczenia z powództwa głównego,
- I 3) - zasądzenie kosztów procesu dokonane z uwagi na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I 1) zaskarżonego wyroku,
- II 2) - oddalenie powództwa wzajemnego co do części roszczenia,
- II 3) - zasądzenie od powodów wzajemnych na rzecz pozwanego wzajemnego kosztów zastępstwa procesowego dokonane z uwagi na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II 3) zaskarżonego wyroku,
- III 1) - zasądzenie części roszczenia w sprawie połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia,
- III 3) - zasądzenie kosztów procesu dokonane z uwagi na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III 1) zaskarżonego wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na uznaniu, iż swoimi zachowaniami pozwani uniemożliwiali powodowi dokonanie napraw należącego do nich lokalu i umowa nie została wykonana w terminie z powodu ich działań.

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na uznaniu, iż brak jest adekwatnego związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy niewłaściwym wykonaniem przez powoda zobowiązania a szkodą poniesioną przez pozwanych z tytułu utraty samochodu oraz innymi wydatkami związanymi z koniecznością zamieszkiwania w lokalu znacznie mniejszym niż lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...).

3. naruszenie prawa materialnego - art. 209 § 2 prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym w okresie od 15 marca 1992 roku do 25 maja 1995 roku poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż lokalem zamiennym w

rozumieniu przedmiotowego przepisu jest lokal posiadający znacznie niższe parametry, do którego przeniesienie się powoduje de facto znaczne pogorszenie się stopy życiowej mieszkańców.

W konkluzji wniósł o:

1. zmianę punktów I 1) i I 3) zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych,

2. zmianę punktów II 2) i II 3) zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kwoty 293.862 zł w ramach powództwa wzajemnego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego sprawowanego przez adwokata według norm przepisanych,

3. zmianę punktów III 1) i III 3) zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie w całości roszczenia dochodzonego w sprawie dołączonej do wspólnego rozpoznania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego sprawowanego przez adwokata według norm przepisanych.

4. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II Instancji, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

W apelacji zarzuca się błędy w ustaleniach faktycznych (że to pozwani utrudniali wykonanie napraw i że nie ma związku przyczynowego pomiędzy niewłaściwym wykonaniem zobowiązania przez powoda a szkodą poniesioną przez pozwanych), naruszenie prawa materialnego, tj. art. 209 § 2 prawa spółdzielczego - że lokal przy ul. (...) nie mógł stanowić lokalu zamiennego.

W uzupełnieniu apelacji podnoszone jest wyłącznie błędne ustalenie stanu faktycznego. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwani wcale nie kwestionują ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, lecz ich ocenę, a zatem nie błędy w ustaleniach faktycznych były przyczyną takiego, a nie innego orzeczenia, lecz błędna (zdaniem apelującego) ich ocena.

Pozwanym - w ocenie Sądu Apelacyjnego - nie należy się zwrot kosztów poniesionych przez nich w związku z niemożnością zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Przed wszystkim pozwani (powodowie wzajemni) obowiązani byli na mocy stosownych przepisów prawa spółdzielczego do udostępnienia powodowej Spółdzielni lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z uwagi na konieczność wykonania w nim prac naprawczych. Art. 209 Prawa spółdzielczego (w wersji obowiązującej do 2001r) stanowił: § 1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

§ 2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu - do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych.”

Powodowa Spółdzielnia udostępniła pozwanym (powodom wzajemnym) lokal zastępczy. Zaznaczyć trzeba, że zeznający w sprawie świadkowie nie widzieli żadnej różnicy między lokalem zamiennym a zastępczym i używali tych określeń na przemian bez stosownego rozróżnienia i rozeznania. Dołączone do akt dokumenty także nie dają odpowiedzi na pytanie, jaki charakter miał lokal postawiony do dyspozycji pozwanych w styczniu 1995r. Apelacja zarzuca, że lokal o pow. 40 m² nie stanowił odpowiedniego lokalu zamiennego do lokalu o pow. 150 m². W art. 209 § 2 prawa spółdzielczego jest mowa o lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym. Niezależnie od tego, czy lokal nr (...) przy ul. (...) w W. był lokalem zamiennym czy zastępczym, to został on postawiony przez powodową Spółdzielnię do dyspozycji pozwanych, którzy nie zgłaszali z tego powodu żadnych zastrzeżeń. Stosowny przepis nie odnosi się do powierzchni lokalu, nie zawiera też żadnych wymagań odnośnie lokalu zamiennego czy pomieszczenia zastępczego. Nie mówi wcale o konieczności zapewnienia podobnego standardu życia. Wywody zawarte w apelacji pozwanego zostały wymyślone na użytek sprawy niniejszej i należy je traktować jako niczym nie poparte stanowisko pozwanego. Powyższe czyni niezasadnym zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 209 § 2 prawa spółdzielczego z powodu uznania, że lokal nr (...) przy ul. (...) był odpowiednim lokalem zamiennym do lokalu nr (...) przy ul. (...). Zresztą, nawet uznanie, rzekomo niezgodnie z art. 209 prawa spółdzielczego, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. stanowił odpowiedni lokal zamienny w stosunku do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. nie miało istotnego znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwani nie udowodnili swoich roszczeń.

Nie należy się pozwanym odszkodowanie za skradziony samochód. Przed wszystkim należy przypomnieć, że jak przyznał sam pozwany K., samochód nie był ubezpieczony od kradzieży. Trudne okoliczności, w jakich znaleźli się małżonkowie K. nie tłumaczą ich w tym zakresie - umowę ubezpieczenia AC można przecież zawrzeć nawet na okres jednego miesiąca. Pozwani usiłują zatem przerzucić na Spółdzielnię skutki własnych zaniedbań stawiając Spółdzielnię Mieszkaniową w roli ubezpieczyciela. Poza wszystkim okoliczność utraty samochodu w wyniku kradzieży nie została w niniejszym procesie wykazana. Parking strzeżony społecznie miał być na osiedlu (...) - tak mówił pozwany K. k-698, zaś w uzupełnieniu apelacji jest mowa o tym, że parking strzeżony miał być w poprzednim miejscu zamieszkania; świadczy to o braku wiarygodności twierdzeń pozwanych. Poza tym parking ma wtedy sens, jeśli jest blisko miejsca zamieszkania, wprawdzie obie ulice (ul. (...) i ul. (...)) położone są w obrębie jednej dzielnicy, ale jednak dzieli je spora odległość, poza tym skoro miał to być parking przy ul. (...), to nie wiadomo, dlaczego pozwany nie mógł z niego korzystać mieszkając na ul. (...), a mógłby korzystać mieszkając na ul. (...). Ponadto pozwani mogli przecież poszukać miejsca na jakimś parkingu strzeżonym w pobliżu ul. (...) i zawrzeć umowę na miesiąc, potem ją przedłużyć. Było zresztą wiele innych sposobów uniknięcia kradzieży samochodu, których pozwani nie zastosowali i dlatego nie mogą, zdaniem Sądu Apelacyjnego domagać się od powodowej Spółdzielni odszkodowania za skradziony im samochód (faktu samej kradzieży także nie wykazali).

Być może wzrosły koszty wyżywienia w rodzinie pozwanych, ale pozwani tego nie wykazali. Koniecznym byłoby porównanie kosztów wyżywienia zwykle ponoszonych (zakładając zamieszkiwanie przy ul. (...)) i kosztów, które były ponoszone w okresie zamieszkiwania pozwanych na ul. (...). Pozwani nie przeprowadzili takiego porównania, co byłoby niezbędne w celu wykazania wzrostu (jakiego) kosztów.

Jeśli chodzi o koszty prania, to pozwani przedstawili tylko rachunki z pralni, zapominając o kosztach wody i prądu, które musieliby ponosić piorąc w domu. Tutaj też potrzebne byłoby porównanie kosztów prania obecnie ponoszonych i kosztów prania wynikających z rachunków za pralnię. Zwrócić należy uwagę, że takie zestawienie (podobnie, jak przy kosztach wyżywienia) nie byłoby w pełni miarodajne, gdyż upływ czasu powoduje zmianę (zazwyczaj wzrost) kosztów, a pozwani dochodzą zwrotu kosztów poniesionych przez nich kilkanaście lat temu.

Sprzęty kuchenne można było przechowywać (o ile nie zainstalować) w kuchni zamkniętej na czas remontu dotyczącego podłóg drewnianych w pokojach.

Rację mają pozwani w kwestii montażu mebli. Rzeczywiście sprzęty zakupione do dużego mieszkania mogły nie nadawać się do zamontowania w małym mieszkaniu, jednak pozwani w żaden sposób nie wykazali, że zakupili takie właśnie meble i sprzęty, których nie mogli zamontować w lokalu przy ul. (...).

Sąd Okręgowy błędnie ocenił możliwość korzystania przez pozwanych z telefonu. Telefonów komórkowych jeszcze wtedy (tj. w latach 1995-1998) nie było - tzn. były, ale nie tak rozpowszechnione, jak teraz, nie było wówczas ani aparatów, ani sieci telefonii komórkowej; argument Sądu Okręgowego jest więc chybiony, co nie przesądza o trafności żądań pozwanych.

Nie wiadomo, jaki związek miało zlikwidowanie działalności gospodarczej obydwójga pozwanych z pracami w mieszkaniu przy ul. (...) i niemożnością zamieszkania tamże - nie zostało to w żaden sposób wykazane, a nie wynika to wprost z okoliczności sprawy.

Nie należy się pozwany zwrot kosztów za zwiększone zużycie benzyny. Syn pozwanych chodził do różnych szkół niezależnie od miejsca zamieszkania, więc i tak musieliby go dowozić do tych szkół, co do braku telefonu - mogli korzystać przynajmniej w niektórych przypadkach z budki telefonicznej, nie wiadomo, jak często pozwani bywali w Spółdzielni, pisma kierowane do Spółdzielni mogli przecież wysyłać pocztą, wizytowanie nowego lokalu nie było konieczne tak często, jak to przedstawiają pozwani. Poza tym koszty zwiększonego zużycia paliwa powinny uwzględniać koszty „normalnego” zużycia paliwa, czyli wymaga to porównania. Kosztów zwykłego zużycia paliwa pozwani nie przedstawili.

Niezasadne jest żądanie przez pozwanych zwrotu wydatków poniesionych na zakup pomocy naukowych dla syna. Pozwani twierdzą, że nie mogli znaleźć książek syna do szkoły i w związku z tym musieli mu kupić nowe. Twierdzenia te nie zasługują na uwzględnienie, zwłaszcza, że pozwani mieli zamieszkać na ul. (...) już w czasie trwania roku szkolnego, kiedy książki do szkoły (i inne przybory szkolne, rzeczy potrzebne do szkoły, a nie „pomocze naukowe” - jak to określono w uzupełnieniu apelacji) musiały już być zakupione. Jeśli zaś chodzi o późniejsze lata - książki szkolne kupuje się na bieżąco, z roku na rok, różne są wymagania nauczycieli, nie wiadomo było, jakie książki będą potrzebne w następnym roku, na pewno więc książki nie były kupowane na zapas, także inne rzeczy - co roku inne wymagania, inne mody, nowe rzeczy pojawiają się na rynku - takich rzeczy nie kupuje się z wyprzedzeniem.

Co do zwrotu kosztów przechowywania mebli - ugoda dotyczyła tylko okresu 4 miesięcy, więc ryczałt w niej ustalony nie może już obowiązywać, poza tym pozwani odstąpili od tej ugody. Pozwany twierdzi, że porzwoził meble po rodzinie i znajomych, nie wykazał, jakie poniósł koszty przechowywania, zachodzi przypuszczenie, że nie poniósł z tego tytułu żadnych kosztów. Remont w nowym lokalu dotyczył drewnianej podłogi, kuchnia - w tak dużym lokalu odpowiednio duża - została zamknięta przez pozwanych na czas remontu, więc tam można było przechowywać przynajmniej część mebli. Pozwany nie wykazał zresztą, że w ogóle były meble wymagające przechowywania - pozwani tylko twierdzą, że przygotowali się do zamieszkania w nowym mieszkaniu i zakupili nowe meble, ale nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów. Sprawa ta wykazuje niewątpliwy związek z kwestią montażu i umieszczenia w lokalu przy ul. (...) mebli podobno zakupionych wcześniej i przeznaczonych do mieszkania nr (...) przy ul. (...).

Koszty przeprowadzki z ul. (...) pokryła już wcześniej powodowa Spółdzielnia, jeśli natomiast chodzi o porady prawne, to pozwani nie udowodnili związku konieczności ponoszenia porad prawnych z niemożnością zamieszkania przy ul.

(...), pozwany mógł przecież zasięgać porad prawnych dotyczących zupełnie innych kwestii, mógł też w ogóle nie zasięgać porad prawnych dotyczących przedstawienia przez Spółdzielnię lokalu nie nadającego się do zamieszkania i przedłużającego się procesu usuwania wad. Twierdzenia pozwanych w tym zakresie należy uznać za gołosłowne.

Słusznie ocenił Sąd Okręgowy konieczność poniesienia wydatków na urządzenie przyjęcia (przyjęć) dla znajomych w hotelu. Rzeczywiście, daje się zauważyć trwająca od wielu lat tendencja urządzania przyjęć z różnych okazji poza domem i być może pozwani ulegli tej tendencji. Być może, gdyż pozwani nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów, nie wiadomo więc, czy takie wydatki naprawdę ponieśli. Poza tym rację miał Sąd Okręgowy twierdząc, że pozwani winni przystosować się do bieżących warunków, co oznacza, że mogli normalnie korzystać z zajmowanego lokalu przy ul. (...) i przyjmować tam rodzinę i znajomych.

Uznać należy, iż dochodzona przez pozwanych (powodów wzajemnych) kwota odszkodowania z tytułu niewłaściwego wykonania umowy przez powodową Spółdzielnię stanowi dowolnie przyjętą sumę, której uwzględnienie byłoby bezpodstawne.

Rację miał Sąd Okręgowy co do braku związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy niektórymi kosztami, których zwrotu domagali się pozwani a niemożnością zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. spowodowaną nienależytym wykonaniem zobowiązania przez powodową Spółdzielnię. Rzeczywiście, trudno dopatrzeć się związku między działaniami Spółdzielni a np. kradzieżą samochodu pozwanych.

Trzeba też podkreślić, że pozwani wynajmowali przedmiotowy lokal w 2002 roku oraz w 2006 roku, co świadczy o tym, że lokal ten nie był im niezbędny do codziennego życia, skoro zgodzili się zamieszkać gdzie indziej. Czyni to wątpliwym słuszność żądania zwrotu kosztów przyjęć dla rodziny i kontrahentów, pozwani nie podali bowiem, gdzie były przyjmowane te osoby w długich okresach wynajmowania mieszkania.

Pozwanym teoretycznie służy roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez nich na budowę lokali użytkowych, ale pozwani nie udowodnili, że ponieśli z tego tytułu jakiegokolwiek nakłady - przecież wysokość wkładu budowlanego miała być, zgodnie z umową realizacyjną, ostatecznie ustalona po rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego, więc na pewno się zmieniła w stosunku do tego, co było w umowie, nie wiadomo, jaka część kwoty, którą pozwani musieli dopłacić, została przeznaczona na sfinansowanie lokali użytkowych. Pozwani nie zgłosili w tej mierze żadnych wniosków dowodowych, które pozwoliłyby na wyliczenie, czy rzeczywiście pozwani wpłacili wkład budowlany większy niż należało i czy jakaś część (jaka) ich wpłaty została przeznaczona na sfinansowanie budowy lokali użytkowych. Pozwani przedstawili jedynie swoje własne wyliczenia, na których Sąd Okręgowy nie mógł się oprzeć. Trzeba też wziąć pod uwagę, iż niezależnie od tego, z jakiej przyczyny, dlaczego tak się stało (Spółdzielnia niesłusznie odmawiała pozwanym wglądu w dokumenty twierdząc, iż nie są oni jej członkami), to uchwała o oznaczeniu przedmiotu odrębnej własności jest obecnie prawomocna, zaś w uchwale tej lokale użytkowe figurują jako własność spółdzielni. Pozwanym ciągle jeszcze przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a nie jego własność.

Art. 209 § 3 prawa spółdzielczego stanowi, że: „W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.” Pozwani zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od lutego 1995r do lipca 1998r. Opłaty dochodzone przez powodową Spółdzielnię w niniejszym postępowaniu dotyczą okresu późniejszego, bo roku 1999 i 2000. W tym okresie pozwani nie korzystali już z lokalu przy ul. (...), zakończył się bowiem już dawno remont podłogi w lokalu przy ul. (...) i pozwani mogli się tam przeprowadzić. Lokal nr (...) przy ul. (...) w W. pozostawał do ich dyspozycji i pozwani obowiązani byli regulować wszystkie opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem tego lokalu. Zobowiązywał ich do tego art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego oraz § 9 pkt 4 Statutu powodowej Spółdzielni. Reguła nakładająca na członków spółdzielni obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokali została powtórzona w aktualnie obowiązującej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut spółdzielni (§ 43 pkt 4 Statutu obowiązującego w okresie wydarzeń, na które powołują się strony) zabraniał natomiast potrącania „swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z opłat należnych od niego za używanie lokali”. Zgodnie z art. 505 pkt 4 kc nie mogą być umorzone przez potrącenie „wierzytelności, co do których potrącenie jest wyłączone przez przepisy szczególne.” Uregulowania Statutu są takimi

właśnie przepisami szczególnymi, o jakich mowa w w/w przepisie. Pozwani nie mogli więc dokonywać wspomnianych potrąceń. Ich oświadczenia w tym przedmiocie były bezskuteczne. Powodowa Spółdzielnia słusznie nie umorzyła należności i wykazywała zadłużenie pozwanych. Prawidłowo ustalił Sąd I instancji, że pozwani uiszczali z opóźnieniem wszelkie opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Ustalenia te zostały poczynione w oparciu o opinię biegłej z zakresu ekonomiki, organizacji i zarządzania A. M., dokumenty złożone do akt sprawy i zeznania świadków. Z ustaleń tych wynika, że należność główna z tytułu zaległości czynszowych pozwanych za okres od stycznia 1999r do lutego 2000r wyniosła 8.872,92 zł, zaś odsetki za ten okres - 1.200,07 zł; natomiast należność główna z tytułu zaległości czynszowych pozwanych za okres od marca 2000r do września 2002r wyniosła 7.031,42 zł, zaś odsetki za ten okres - 9.019,84 zł. Pozwani nie zakwestionowali opinii biegłej M., nie zgłosili też wniosku o powołanie innego biegłego, tym samym nie udowodnili, że wskazywana przez powodową spółdzielnię kwota zaległości czynszowych jest nieprawidłowa. Słusznie więc Sąd I instancji zasądził żadaną przez powodową spółdzielnię kwotę tytułem zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Pozwany nie twierdził zresztą w swej apelacji, że żądania powodowej Spółdzielni są niesłuszne, gdyż pozwani nie byli obowiązani do ponoszenia opłat lub dlatego, że wyliczenia powodowej Spółdzielni są nieprawidłowe. Pozwany podnosił w apelacji jedynie niezasadność oddalenia żądań powództwa wzajemnego. W uzupełnieniu apelacji nadmieniono, że powództwo wzajemne zostało zgłoszone jedynie w obronie przed rzekomo niesłusznymi roszczeniami Spółdzielni. Stąd też zupełny brak przygotowania argumentów i dowodów na poparcie twierdzeń pozwanych.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że to pozwani utrudniali wykonanie remontu w przydzielonym im lokalu. Świadczy o tym niezbieżność fakt zamknięcia lokalu przez pozwanych w dniu 30 listopada 1995r, co stanowiło zupełne uniemożliwienie jakichkolwiek prac. Prace remontowe w innych lokalach, w których stwierdzono również występowanie usterek, zakończyły się znacznie wcześniej (po upływie ok. roku). Owszem, pozwani nad wyraz często monitowali w powodowej Spółdzielni i domagali się pilnego przeprowadzenia prac naprawczych, co nie przeczy temu, że ich działania stanowiły utrudnienie dla ekipy mającej wykonać te prace. Sąd Okręgowy oparł swoje ustalenia na zeznaniach licznych świadków i trudno mu zarzucić, że wziął pod uwagę te właśnie zeznania, a nie wyjaśnienia pozwanych. Stanowisko tych ostatnich jest wyrazem ich subiektywnego przekonania, które jednak nie zostało potwierdzone w procesie. Zarzut apelacji dotyczący ustalenia Sądu Okręgowego, że to pozwani utrudniali wykonanie remontu w przydzielonym im lokalu nie znalazł uznania w oczach Sądu Apelacyjnego.

Reasumując - żądania pozwanych zostały słusznie oddalone, zaś Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę przede wszystkim na to, że pozwani nie udowodnili swoich roszczeń.

Z tych względów apelacja pozwanego podlegała oddaleniu z mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc.