

Sygn. akt XIV C 669/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2023 r. w Pile

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C.

o zapłatę

1. oddała powództwo w całości;
2. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu - na rzecz radcy prawnego J. M. (1) kwotę 12.300 (dwanaście tysięcy trzysta) zł, w tym podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Przemysław Okowicki

Sygn. akt XIV C 669/20

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 20 grudnia 2023 r.**

Powódka K. R. pozwem z dnia 24 kwietnia 2020 roku (data nadania w urzędzie pocztowym) wniosła o zapłatę spłaconego lokalu użytkowego od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) kwoty 2.095.140 złotych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że żądanie powyższej kwoty uzasadnia fakt dokonania przez nią w dniu 5 września 1990 roku spłaty pożyczki w wysokości 833,700 starych złotych obciążającą poprzedniego użytkownika lokalu oraz równocześnie wpłaty dotyczące udziałów członkowskich na kwotę 150 tys. starych złotych. Podpisane porozumienie podpisane przez poprzedniego użytkownika lokalu i pozwaną spółdzielnię określało, że sfinansowanie budowy przedmiotowego lokalu nastąpi z nakładów i środków użytkownika w formie wkładu mieszkaniowego oraz bez oprocentowanej pożyczki na 45 lat (k.1).

Pismem z dnia 27 marca 2023 roku pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. Osiedle (...) wniosła odpowiedź na pozew o oddalenie powództwa w całości ponieważ jest ono całkowicie bezpodstawne i bezzasadne na tej podstawie, że powódka nigdy nie posiadała spółdzielczego własnościowego prawa ani prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (...), położonego w C. przy ul. (...) związana była z pozwaną Spółdzielnią umową najmu, która została jej wypowiedziana i na tej podstawie w dniu 24.10.2006 roku Sąd Rejonowy w Trzciance orzekł eksmisję, która została wykonana przez Komornika, ewentualnie w sytuacji gdy Sąd uzna, że doszło do czynu niedozwolonego na podstawie art. 442<sup>1</sup> kodeksu cywilnego pozwana podniosła zarzut przedawnienia możliwości dochodzenia roszczenia o zapłatę z

tytułu zwrotu wkładu na podstawie art. 29 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz w związku z art. 118 kodeksu cywilnego i na tej podstawie wniosła o oddalenie powództwa w całości (k.104-109).

Powódka pismem z dnia 7 sierpnia 2023 roku odnosząc się do treści odpowiedzi na pozew oraz realizując zobowiązanie Sądu do przedstawienia aktualnego stanowiska, wniosła o: zasądzenie od pozwanej Spółdzielni kwoty stanowiącej 41,80% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu użytkowego (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej kwoty 29.474 złotych stanowiącej wartość przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, którą to powódka miał otrzymać na ten cel po przejęciu lokalu po (...) Spółem, a której nigdy nie otrzymała, wyliczona według aktualnych wartości jako 5,4 krotność przeciętnego wynagrodzenia w IV kwartale 2020 roku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; nie uwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia powódki z uwagi na zasady współżycia społecznego. Powódka wskazała, że ma świadomość braku potwierdzenia ustaleń dokonanych pomiędzy nią a ówczesnym Prezesem Zarządu pozwanej spółdzielni oraz tego, że jej powództwo o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało przez sąd prawomocnie oddalone, a ona nie jest w stanie wykazać, że prawo własnościowe do lokalu jej przysługiwało. Spółdzielnia była i nadal jest właścicielem przedmiotowego lokalu, mimo, iż koszty jego budowy zostały poniesione przez (...) Spółem oraz powódkę (k.150-154).

Pozwana spółdzielnia podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 1 listopada 1990r. pozwana spółdzielnia oraz powódka podpisały umowę nr (...). Była to umowa najmu, na mocy której pozwana oddała powódce do używania z dniem 1 października 1990r. lokal gastronomiczny stanowiący jej własność, usytuowany w budynku przy ul. (...) w C., o powierzchni użytkowej 535,95 m<sup>2</sup>, w tym o powierzchni ogrzewanej 284,42 m<sup>2</sup>, a powódka lokal ten przyjęła bez zastrzeżeń i zobowiązała się uiszczać na rzecz pozwanej co miesiąc z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca czynsz określony w umowie jako opłata eksploatacyjna.

Właścicielem przedmiotowego lokalu jest pozwana a powódka władała tym lokalem pierwotnie na mocy umowy najmu, nie przysługiwał jej nigdy tytuł własności do przedmiotowego lokalu.

Od momentu wypowiedzenia umowy najmu a w konsekwencji od momentu jej rozwiązania tj. od lipca 1992 roku powódka posiada lokal bez tytułu prawnego i nie dokonywała żadnych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W związku z tym pozwana skierowała sprawę i o zapłatę i o eksmisję z przedmiotowego lokalu.

Właścicielem przedmiotowego lokalu jest pozwana, a powódka władała tym lokalem pierwotnie na mocy umowy najmu, nie przysługiwał jej nigdy tytuł własności do przedmiotowego lokalu. § 7 przedmiotowej umowy zakazywał użytkownikowi przelewania praw wynikających z umowy na rzecz osób trzecich. §9 umowy przyznawał stronom prawo wypowiedzenia umowy.

Wyrokiem z dnia 24.10.2006 roku Sąd Rejonowy w Trzciance orzekł eksmisję z przedmiotowego lokalu, która została wykonana przez Komornika.

Przedmiotowy lokal był wcześniej użytkowany przez (...) Spółdzielnię (...) w C.. Po wybudowaniu budynku, w którym lokal się znajdował, pozwana spółdzielnia przydzieliła z dniem 29 czerwca 1968r. (...) spółdzielcze prawo do tego lokalu. Pełen koszt budowy lokalu wyniósł 1.995.600 starych zł. (...) wpłaciła wkład mieszkaniowy w kwocie 399.120 starych zł stanowiący 20% kosztów budowy, pozostałą zaś część tych kosztów w kwocie 1.596.480 starych zł zobowiązała się pokryć, spłacając pożyczkę zaciągniętą na ten cel przez pozwaną spółdzielnię w miesięcznych ratach po 2.833 starych zł. W przedmiotowym lokalu (...) prowadziła restaurację (...). Powódka była kierowniczką tej restauracji oraz pracownikiem (...) i po zaprzestaniu przez jej pracodawcę korzystania z tego lokalu z dniem 30 września 1990r. zawarła ze spółdzielnią umowę najmu celem kontynuowania prowadzenia restauracji.

Chcąc przejąć prowadzenie restauracji (...) po (...) powódka zobowiązała się spłacić pozostałą część pożyczki w kwocie 833.740 starych złotych obciążając poprzedniego użytkownika, co uczyniła przed zawarciem umowy najmu w dniu 5 września 1990 r. Poprzez wpłatę tej kwoty powódka miała możliwość zawarcia ugody na dogodnych warunkach umowy najmu lokalu gastronomicznego, który w tamtych czasach przynosił jej znaczne dochody, był to jedyny lokal w mieście, który cieszył się w owych czasach dużą renomą. Nie bez znaczenia w tej sprawie jest fakt, że wartość pożyczki w dacie jej udzielania stanowiła kwotę dużo wyższą aniżeli w dacie jej częściowej spłaty przez powódkę, ponieważ w okresie tym była hiper inflacja. Kwota pożyczki stanowiła bowiem 80% wartości lokalu. Natomiast w 1990 roku kwota spłacona przez powódkę w wysokości 833.700 zł nie stanowiła nawet jednomiesięcznego przeciętnego wynagrodzenia w 1990 roku, które wynosiło wówczas 1.029.637 zł.

W dniu 1 września 1990r. powodowa spółdzielnia i pozwana zawarły umowę nr (...), na mocy której powódka zobowiązała się przydzielić pozwanej na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lokal usytuowany na pierwszym piętrze pawilonu na Osiedlu (...) w C., o powierzchni użytkowej 77,40 m2, w tym o powierzchni ogrzewanej 74,70 m2. Jednocześnie powodowa spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia pozwanej w poczet członków spółdzielni, a pozwana do wniesienia opłaty wpisowej w kwocie 10.000 starych zł i dziesięciu udziałów członkowskich w łącznej kwocie 150.000 starych zł.

W dniu 5 września 1990r. pozwana uiściła na rzecz powódki kwotę 150.000 zł tytułem udziału członkowskiego.

Sprawy z powództwa powódki o ustalenie prawa do lokalu zostały prawomocnie oddalane.

(dowód: wyroku Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 09.01.1998r. sygn. akt: X.GC 349/97/3 k.110, wyroku Sądu Okręgowego z uzasadnieniem z dnia 22.05.2002r. sygn. akt: I.2C. 237/99 k.111, wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12.12.2006r. sygn. akt: I ACa 802/06 wraz z uzasadnieniem k. 118-128, wyrok o eksmisję Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 24.10.2006r. sygn.. akt.: C 16/06 - k.129, wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile z dnia 03.06.2008r., sygn. akt.: XIV C 209/07 o ustalenie prawa do lokalu - k.133, postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 17.10.2008r. sygn. akt: II Cz 1775/08 k.130-132, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29.01.2009r., sygn. akt.: I ACa 905/08, oddalający apelację powódki w sprawie o ustalenie prawa do lokalu k.134, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16.03.2012r., sygn. akt.: I ACa 266/12 o odrzuceniu skargi w sprawie ze skargi K. R. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem - k.135-135v., postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31.05.2017r., sygn. akt.: I ACa 178/17 o odrzuceniu skargi w sprawie ze skargi K. R. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem - k.136-137).

Stan faktyczny sprawy wynikał w oczywisty sposób z treści dołączonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie budzi wątpliwości i która nie była kwestionowana w toku procesu. Sama powódka w piśmie z dnia 7 sierpnia 2023 roku wskazała, że ma świadomość braku potwierdzenia ustaleń dokonanych między nią a ówczesnym prezesem zarządu pozwanej spółdzielni oraz tego, że jej powództwo o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało przez sąd prawomocnie oddalone. Zdawała sobie również sprawę z tego, że powództwo o zapłatę jest przedawnione. Dodatkowo, przedłożony do pozwu dowód wpłaty z dnia 05.09.1990 roku nie dotyczy przedmiotowej sprawy, ponieważ wpłata ta dotyczyła spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego w C. na Osiedlu (...), dotyczył umowy nr (...) na mocy której pozwana zobowiązała się przydzielić powódce na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lokal usytuowany na pierwszym piętrze pawilonu na Osiedlu (...) w C., o powierzchni użytkowej 77,40 m2, w tym o powierzchni ogrzewanej 74,70 m2. jednocześnie pozwana spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia pozwanej w poczet członków spółdzielni, a pozwana do wniesienia opłaty wpisowej w kwocie 10.000 starych zł i dziesięciu udziałów członkowskich w łącznej kwocie 150.000 starych zł. W dniu 5 września 1990r. pozwana uiściła na rzecz powódki kwotę 150.000 zł tytułem udziału członkowskiego. W wykonaniu powyższej umowy w dniu 1 listopada 1990r. pozwana spółdzielnia i powódka zawarły umowę nr (...), której przedmiotem było przyjęcie przez pozwaną z dniem 1 października 1990r. spółdzielczego własnościowego prawa do opisanego wyżej lokalu użytkowego. Dowód ten nie może mieć zatem w niniejszej sprawie żadnego znaczenia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić w całości.

W niniejszej sprawie powódka domagał się zasądzenia od pozwanej spółdzielni kwoty stanowiącej 41,80% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu użytkowego (...) położonego w C. przy ul. (...), a także kwoty 29.474 złotych stanowiącej wartość przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, którą to powódka miała otrzymać na ten cel po przejściu lokalu, a której nigdy nie otrzymała tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości będącej własnością pozwanej.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Właścicielem przedmiotowego lokalu była i jest pozwana Spółdzielnia, a powódka władała tym lokalem pierwotnie na mocy umowy najmu, nie przysługiwał jej nigdy tytuł własności do przedmiotowego lokalu. Była posiadaczem zależnym.

Przedmiotem umowy nr (...) było przekazanie pozwanej przez powodową spółdzielnię do używania lokalu, w którym prowadzona była restauracja (...).

Mimo, iż umowa ta nie określała jej stron jako wynajmującego i najemcy oraz nie formułowała zobowiązań stron w sposób typowy dla umowy najmu, a wynikający z art. 659 § 1 k.c.. Sąd doszedł do wniosku, że stanowiła ona umowę najmu lokalu użytkowego. Z treści wymienionej umowy wynikało, iż powodowa spółdzielnia zobowiązuje się do oddania pozwanej do używania opisanego w niej lokalu, a pozwana do uiszczania na rzecz powódki co miesiąc czynszu najmu określonego w umowie jako opłata eksploatacyjna. Powyższej oceny nie zmieniał przy tym fakt użycia w umowie zamiast sformułowania „używanie” sformułowania „użytkowanie na zasadach członkowskiego prawa do lokalu”. W szczególności treść przedmiotowej umowy nie dawała wbrew twierdzeniom strony pozwanej żadnych podstaw dla przyjęcia, iż na jej podstawie powodowa spółdzielnia przydzieliła pozwanej spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

Sąd zwrócił uwagę na treść § 7 i 9 przedmiotowej umowy. Pierwszy z nich zakazujący użytkownikowi przelewania praw wynikających z umowy na rzecz osób trzecich wyraźnie wskazywał, iż analizowana umowa jest umową najmu, drugi natomiast przyznawał stronom prawo wypowiedzenia umowy, charakterystyczne dla umowy najmu, a nie znajdujące zastosowania w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu.

Dokonana przez powódkę płatność w dniu 5 września 1990r w wysokości 833,74 starych zł stanowiła ostatnią ratę pożyczki, którą obowiązany był zwrócić spółdzielni poprzedni użytkownik lokalu - (...). Powódka w zamian za możliwość otrzymania do używania lokalu, z którego wcześniej korzystała (...), prowadząc w nim restaurację (...), zobowiązała się uregulować zadłużenie poprzedniego użytkownika.

Od momentu wypowiedzenia umowy najmu a w konsekwencji od momentu jej rozwiązania tj. od lipca 1992 roku powódka posiada lokal bez tytułu prawnego i nie dokonywała żadnych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W związku z tym pozwana skierowała sprawę i o zapłatę i o eksmisję z przedmiotowego lokalu. Wyrokiem z dnia 24.10.2006 roku Sąd Rejonowy w Trzciance orzekł eksmisję z przedmiotowego lokalu, 30 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Trzciance nadał klauzulę wykonalności która została wykonana przez Komornika.

Do rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu, dokonanych w czasie trwania stosunku najmu, stosuje się art. 676 k.c.

Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Bezsprene zwrot przedmiotu najmu nastąpił w 2007 r. Wobec tego ewentualna wierzytelność powódki o zwrot nakładów przedawniłaby się w 2008 r.

Powódka wnosiła, aby nie uwzględniać podnoszonego przez pozwaną spółdzielnię zarzutu przedawnienia z uwagi na zasady współżycia społecznego.

W ocenie Sądu skorzystanie przez pozwaną w tej sprawie z prawa do powołania się na przedawnienie roszczenia nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współżycia społecznego, wyrażonego w dyspozycji art. 5 k.c.

Mając powyższe rozważania na względzie sąd oddalił powództwo jako przedawnione.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2021 roku Sąd zwolnił powódkę od ponoszenia kosztów sądowych w całości, a postanowieniem z dnia 15 czerwca 2021 roku Sąd ustanowił dla powódki pełnomocnika z urzędu, w związku z czym na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163 poz.1348) Sąd zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu na rzecz radcy prawnego J. M. (2) kwotę 12.300 złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

sędzia Przemysław Okowicki