

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 grudnia 2012 roku M. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego – Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych (...) w Ł. kwoty 468.322 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych .

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że w dniu 14 maja 2003 r. zawarł z pozwaną umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł. oraz umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nr (...) położonego w/w budynku. M. K. (1) wpłacił całość wkładu budowlanego w wysokości 195.190,04 zł i 32.018,31 oraz został przyjęty w poczet członków spółdzielni. W okresie następnych 9 lat powód wykańczał lokal mieszkalny do wysokiego standardu , dokonując w nim znacznych nakładów. W 2012 roku powód podjął decyzję o sprzedaży lokalu. W dniu 27 kwietnia 2012 r. notariusz J. T. odmówił dokonania czynności notarialnej z uwagi na stan prawny zaistniały w przedmiotowej sprawie. Notariusz ustalił, że w dacie ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i garażu , pozwana spółdzielnia nie była właścicielem ani współwłaścicielem budynku , a więc – zgodnie z art. 17¹ ust . 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogło zostać ustanowione. Spółdzielnia na mocy umów z 14 sierpnia 2001 r. i 23 października 2001 r. zbyła własność budynku i przeniosła prawo użytkowania wieczystego gruntu na którym został posadowiony, na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T.. Ustanowienie spółdzielczych praw własnościowych do lokalu mieszkalnego i garażu nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, a tym samym nie wywarło żadnych skutków i powód nie może skutecznie dysponować spółdzielczymi prawami do lokali. Nie można również przyjąć za prawidłową konstrukcję ustanowienia spółdzielczych praw do lokali na przysługujących spółdzielni prawach odrębnej własności nieruchomości.

(pozew k. 3-12)

W piśmie z dnia 02 maja 2013 r. powód wyjaśnił, że na dochodzoną kwotę odszkodowania składają się : kwota 30.000 zł tytułem wartości spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz kwota 438.322 zł tytułem wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obliczona poprzez pomnożenie ilości metrów kwadratowych lokalu przez kwotę , jaką uzyskałby za każdy metr kwadratowy w przypadku sprzedaży mieszkania tj. 93,26 m² x 4.700 zł . Kwota ta wynika z okoliczności, że powód dokonał znacznych nakładów finansowych i wyposażył lokal, zwiększając znacznie jego wartość , gdyż obecnie lokal wykończony jest w tzw. wysokim standardzie.

(pismo z 02.05.2013 r. – k. 89-90)

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 lutego 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych .

Strona pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 5.114,21 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za korzystanie przez powoda z lokalu mieszkalnego nr (...) , położonego w Ł. przy ul. (...) , jak również z lokalu o innym przeznaczeniu w postaci garażu nr (...) położonego w części podziemnej budynku znajdującego się pod w/w adresem, zastrzegając sobie możliwość podniesienia zarzutu potrącenia dalszych kwot z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W ocenie pozwanej spółdzielni, jako współwłaściciel przedmiotowego budynku oraz udziałów w jego częściach wspólnych, była podmiotem uprawnionym do ustanowienia na rzecz powoda spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Strona pozwana podniosła również zarzut przyczynienia się poszkodowanego, stanowiącym podstawę do obniżenia odszkodowania na podstawie art. 362 k.c. Obiektywna nieprawidłowość w działaniu powoda polegała na niezapoznaniu się przez niego ze stanem prawnym nieruchomości, na której posadowiony został przedmiotowy

budynek. Innymi słowy, powód nie zachował się w sposób, jaki możnaby oczekiwać od ludzi roztropnych, działających starannie, nie zadbał należyście o swoje interesy, czym przyczynił się do powstania szkody .

(odpowiedź na pozew k. 58-63)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Spółdzielnia Budowlanych (...) w Ł. w ramach działalności inwestycyjnej prowadziła budowę bloków mieszkalnych na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. . Nabyciem lokalu w tej lokalizacji – ze względu na dogodny dojazd do miejsca pracy w Tuszynie – zainteresowany był powód M. K. (1). W 2000 roku uzyskał on status członka spółdzielni, po czym uiścił wkład budowlany i rozpoczął wykańczanie lokalu, który to otrzymał w stanie surowym.

Powód stopniowo wykonywał prace remontowe - tynki, sztukaterię, postawił ścinki działowe wydzielające pokój o pow. 11 m² i łazienkę o pow. 9 m² , w garażu zamontowane zostały regały pod wymiar pomieszczenia. Wszystkie prace , poza założeniem instalacji elektrycznej, powód wykonywał sam . Nakład pracy i pieniędzy na wykończenie mieszkania był bardzo duży, co najmniej 100.000 zł oraz własna praca . Obecnie w lokalu należy zamontować jedynie zlewozmywak i meble kuchenne oraz wannę i lokal nadaje się do zamieszkania.

(zeznania powoda – protokół z 27.05.2013 r. – 00:21:38 w zw. z protokołem rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:49:16, protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:53:44)

Z uwagi na brak funduszy na ukończenie inwestycji, pozwana Spółdzielnia zdecydowała się na sprzedaż niedokończonego budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym był posadowiony.

(zeznania W. P. (1) - protokół rozprawy z 10.02.2014 r. -01:02:01 , zeznania powoda – protokół rozprawy z 10.02.2014 r. - 00:56:56)

Na mocy warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2001 r. oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 23 października 2001 r. , sporządzonych w formie aktów notarialnych przed notariuszem A. S. , zarejestrowanych odpowiednio pod numerami: Repertorium A nr (...) oraz Repertorium A (...), pozwana zbyła w/w prawa na rzecz Z. G. i M. G. prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...) z siedzibą w T..

(akty notarialne: k. 68-70, 71-73)

M. K. (1) wiedział o fakcie sprzedaży budynków firmie (...) w T., ale nie miał wglądu do aktów notarialnych umowy kupna-sprzedaży . Otrzymał od firmy propozycję zawarcia umowy na dokończenie budowy budynku i wyodrębnienie lokalu, ale powód jako jedyny spośród nabywców lokali w budynku nie wyraził na to zgody. Uważał, że umowa byłaby dla niego niekorzystna.

(zeznania pozwanego W. P. (1) – protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 01:04:48, zeznania powoda – protokół rozprawy z 10.02.2014 r.- 00:56:56).

Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w oparciu o umowę kupna - sprzedaży z dnia 21 listopada 2002 roku , sporządzoną w formie aktu notarialnego przed A. S. – notariuszem w Ł., zarejestrowanego pod numerem Repertorium A (...), nabyła od M. G. i Z. G. , prowadzących działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka cywilna z siedzibą w T. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 3736 m⁽⁽²⁾⁾, oraz odrębną własność garażu nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 76/10000 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku w właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu, położonych przy ul. (...) w Ł..

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 64-67)

Dla samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 5, położonego w Ł., przy ulicy (...), w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...), przy czym jako właściciel przedmiotowej nieruchomości w dziale II tejsze księgi wpisana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w Ł., w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 21 listopada 2002 roku, sporządzoną w formie aktu notarialnego przed A. S. - notariuszem w Ł., zarejestrowanego pod numerem Repertorium A (...). Z kolei dla samodzielnego lokalu niemieszkalnego (garażu) stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem (...), położonego w Ł., przy ulicy (...) (...), w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...), przy czym jako właściciel przedmiotowej nieruchomości w dziale II tejsze księgi wpisana jest również Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w Ł., w oparciu o tę samą umowę sprzedaży z dnia 21 listopada 2002 roku, sporządzoną w formie aktu notarialnego przed A. S. - notariuszem w Ł., zarejestrowanego pod numerem Repertorium A (...).

Obydwa lokale zostały odłączone z nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta numer (...), w której w dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina Miejska Ł., zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest Spółka (...).

Na mocy umowy z dnia 14 maja 2003 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w Ł. ustanowiła na rzecz M. K. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na II piętrze budynku przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 93,26 m², składającego się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju. Spółdzielnia potwierdziła, że jest właścicielem opisanego lokalu na podstawie aktu notarialnego nr (...) z dnia 21 listopada 2002 r. oraz że w chwili zawarcia umowy M. K. (1) wpłacił kwotę 195.190,04 zł tytułem całości wymaganego wkładu budowlanego. Powód przejął lokal do wykończenia we własnym zakresie

(umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego k. 26-29)

W dniu 14 maja 2003 r. między stronami została zawarta również umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nr (...) usytuowanego w części podziemnej budynku przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 25,48 m². Spółdzielnia potwierdziła, że jest właścicielem opisanego lokalu na podstawie aktu notarialnego nr (...) z dnia 21 listopada 2002 r. oraz że w chwili zawarcia umowy M. K. (1) wpłacił kwotę 32.018,31 zł tytułem całości wymaganego wkładu budowlanego.

(umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu k. 30-32)

Przed dokonaniem transakcji, powód nie zaglądał do dokumentów źródłowych nieruchomości, działał w zaufaniu do spółdzielni. W dacie ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali powód nie wiedział, że Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości.

(zeznania powoda – protokół rozprawy z 10 lutego 2014 r. – 00:49:16).

Przed ustanowieniem prawa, Spółdzielnia z prawnikiem konsultowała dopuszczalność stanowienia spółdzielczego własnościowego prawa na rzecz powoda.

(zeznania pozwanego W. P. (1) protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 01:06:31)

M. K. (1) rozpoczął realizację inwestycji, polegającej na budowie zajazdu pod Ł.. Brakowało mu środków finansowych na kontynuowanie prac i zdecydował się sprzedać lokal przy ul. (...). Od 2009 roku poszukiwał nań nabywcy. Było bardzo wielu oglądających, chętni negocjowali ceny. Jedna oferta opiewała na kwotę 410.000 za lokal i garaż.

(zeznania powoda – protokół rozprawy z 27.05.2013 r. – 00:24:26 w zw. z protokołem rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:49:16, protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:53:44, 00:55:52)

Wiosną 2012 r. M. K. (1) znalazł nabywcę na lokal – K. B., z którym w dniu 05 marca zawarł umowę przedwstępną kupna – sprzedaży.

W celu sfinalizowania transakcji strony udały się do notariusza J. T. . Po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi lokalu, w dniu 27 kwietnia 2012 r. notariusz odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu umowy sprzedaży pomiędzy M. K. (1) (sprzedającym) a K. B. (kupującym), której przedmiotem miało być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 93,26 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oznaczonego numerem (...), położonego w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 25,48 m².

W uzasadnieniu odmowy notariusz wskazał, iż w jego ocenie Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w Ł. nie miała podstaw prawnych dla ustanowienia na rzecz M. K. (1) spółdzielczych praw do lokali – ich ustanowienie nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Tym samym nie wywarło żadnych skutków, a co za tym idzie M. K. (1) nie może skutecznie dysponować spółdzielczymi prawami do lokali. Umowy zawarte przez niego ze Spółdzielnią w dniu 14 maja 2003r. nie wywarły bowiem żadnych skutków. Nie można przyjąć za prawidłową konstrukcję prawną ustanowienia spółdzielczych praw do lokali na przysługujących Spółdzielni prawach odrębnej własności nieruchomości. Taka konstrukcja jest bowiem nieznaną polskiemu prawu.

(uzasadnienie odmowy dokonania czynności notarialnej k. 38-42)

Zażalenie na powyższą odmowę wniósł M. K. (1) żądając jej uchylenia.

Sąd Okręgowy w Łodzi, postanowieniem wydanym w dniu 05 września 2012 roku w sprawie o sygnaturze akt III Cz 1035/12 oddalił zażalenie M. K. (1).

(postanowienie wraz z uzasadnieniem k. 43-47)

Powód od miesiąca marca 2012 r., nie płaci czynszu za lokal, w marcu 2012 r. opłatę uiszczył K. B.. Lokal pozostaje do dyspozycji powoda, ale M. K. (1) nie korzysta z niego, bywa w nim tylko w ramach doglądania majątku.

(zeznania powoda – protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:53:44).

W związku z zaistniałą sytuacją, M. K. (1) w dniu 15 listopada 2012 r. wystosował do pozwanej Spółdzielni zawiadomienie o wadze prawnej oraz wezwanie do zapłaty. Powód zawiadomił pozwaną, że istnieją wady prawne związane z zawartymi umowami ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, polegające na niemożliwości skutecznego decydowania o w/w prawach, gdyż Spółdzielnia nie miała podstaw prawnych dla ustanowienia na rzecz powoda w/w praw. Jednocześnie powód wezwał Spółdzielnię do zapłaty kwoty 468.322 zł tytułem odszkodowania w terminie 5 dni od dnia otrzymania pisma pod rygorem odstąpienia od w/w umów oraz skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Spółdzielnia odebrała pismo w dniu 19 listopada 2012 r.

(zawiadomienie o wadze prawnej i wezwanie do zapłaty z 15.11.2012 r. k. 48, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 49).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 26.11.2012 r. nr DP (...), Spółdzielnia poinformowała, że do dnia dzisiejszego nie wpłynął do Spółdzielni wniosek o rozwiązanie umów dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego nr (...) oraz do garażu nr (...), położonych przy ul. (...).

(pismo z 26.11.2012 r. k. 50)

Na mocy oświadczenia z dnia 07 grudnia 2012 roku, M. K. (1) odstąpił od obydwu umów z dnia 14 maja 2003 r.

(oświadczenie o odstąpieniu od umów k. 51, dowód nadania k. 53)

W piśmie z dnia 14 grudnia 2012 r. nr (...), odebranych przez powoda w dniu 27 grudnia 2012 r., Spółdzielnia wezwała powoda do uregulowania opłat eksploatacyjnych łącznie z naliczonymi odsetkami oraz opłatą z tytułu kosztów dostarczenia korespondencji w kwocie 5.114,26 zł do dnia 24 grudnia 2012 r.

(wezwanie przedsądowe k. 79, zestawienia zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkanie przy ul. (...) na dzień 14.12.2012 r. – k. 80, zwrotne poświadczenie odbioru k. 78).

W odpowiedzi na oświadczenie o odstąpieniu od umów, pismem z dnia 05 stycznia 2013 r. Spółdzielnia podniosła, że M. K. (1) nie sprecyzował w piśmie z 07.12.2012 r. dlaczego po stronie Spółdzielni zachodził brak postaw do ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw na jego rzecz ani nie wskazał podstawy dochodzonego odszkodowania ani nie uzasadnił, z czego wynika wskazana wysokość odszkodowania, tj. 468.322 zł. Wobec tego, Spółdzielnia nie mogła się szerzej odnieść do zgłoszenia wad prawnych i żądania odszkodowania. Spółdzielnia nie podzieliła poglądu powoda na temat wad prawnych lokalu, podnosząc, że jako współwłaściciel budynku, ja ko nabywca udziałów w jego częściach wspólnych, była podmiotem uprawnionym do ustanowienia na rzecz M. K. spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Nawet jednak, jeśli uznać, że te prawa powodowi nie służą, to korzysta on z lokalu i zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Spółdzielni odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu w myśl art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów.

(pismo – odpowiedź z 05.01.2013 r. k. 74-77)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) wezwała M. K. (1) do przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania i jednocześnie – do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat zwianych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w kwocie 8.658,51 zł w terminie 7 dni.

(wezwanie k. 92, zestawienia zadłużenia na dzień 25.04.2013 r. k. 93)

Obecnie M. K. (1) pozostaje na utrzymaniu byłej żony, nie posiada żadnych źródeł dochodu ani prawa do innego lokalu mieszkalnego niż lokal przy ul. (...) (zeznania powoda – protokół rozprawy 10.02.2014 r. – 00:55:52).

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. według stanu i cen na dzień 08 października 2013 r. wynosi **414.000 zł.**

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. według stanu i cen na dzień 08 października 2013 r. wynosi **32.000 zł.**

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P.122-175, ustna opinia uzupełniająca – protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:02:29)

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) położony jest na drugim piętrze i posiada łączną powierzchnię użytkową 93,26 m². Na życzenie powoda, Spółdzielnia przekazała mu lokal bez części ścian działowych, obniżając przy tym cenę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i godząc się na jego aktualny stan (w zakresie rozkładu pomieszczeń), polegający na urządzeniu lokalu jako dwupokojowego mieszkania, z dużym salonem z aneksem kuchennym powstałym z trzech zaprojektowanych pierwotnie pokoi, kuchni i przedpokoju z pozostawieniem pokoju o pow. 11,11 m². Zmiana ta obejmowała również inne usytuowanie wejścia do pomieszczenia sanitarnego. Zamiast zaprojektowanego przy drzwiach wejściowych znalazło się ono bezpośrednio przy aneksie kuchennym. Dokonana zmiana (brak części ścian działowych wpłynął a z jednej strony na zwidzenie powierzchni użytkowej, ale z kolei wykonane aranżacje niwelują tę różnicę.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P.122-175)

Budynek z wycenionymi lokalami znajduje się w południowej części miasta Ł., dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27.10.2010 r. , obszar, na którym się znajduje oznaczono symbolem MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Budynek znajduje się w odległości 1 km (w linii prostej) od granicy miasta . Od centrum Ł. dzieli go dystans 8 km. Usytuowany jest w trójkącie ulic : R. (od wschodu), P.(od północy) i ulicy (...) biegnącej od ulicy (...) w kierunku północno – zachodnim, na 7-hektarowym osiedlu zabudowy wielorodzinnej w obrębie ulic (...), w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy Alei (...), za którą to zabudową rozciągają się tereny (28 ha) szpitala Centrum (...).

Budynek został wzniesiony na działce ewid. Nr (...) na planie zbliżonym kształtem do litery J, ukierunkowanej w linii płn-zach (lokal mieszkalny i garaż powoda znajdują się w południowej jego części) ,

Dostępność komunikacyjna budynku, dostępność do środków komunikacji publicznej oraz do handlu i usług jest zadowalająca . Słaba jest dostępność do obiektów użyteczność publicznej.

Lokal usytuowany jest na drugim piętrze południowego skrzydła 3-piętrowego, 5-klatowego budynku z 4-piętrowym korpusem, w którym na IV piętrze znajduje się dwupoziomowe mieszkanie. Budynek został oddany do użytku w marcu 2002 roku, znajduje się w nim łącznie 40 lokali. Posiada przyłącza i instalacje: elektryczną wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłej wody, c.o. , telekomunikacyjną, odgromową, domofonową, monitoringu oraz wentylację grawitacyjną łazienek i kuchni. Teren działki nr (...) jest ogrodzony . W części niezabudowanej urządzony jest niewielki plac zabaw oraz ogródek z oświetleniem i ławkami .

Lokal mieszkalny nr (...) składa się z jednego dużego pokoju z aneksem kuchennym , pomieszczenia sanitarnego (łazienki z w.c.) i pokoju o pow. 11 m², jaki odpowiada pierwotnemu projektowi, do którego wejście jest usytuowane przy drzwiach wejściowych .

Sufit i ściany w pokoju z aneksem kuchennym wykończone są płytami gipsowo-kartonowymi z nałożonymi stiukami, ozdobione pilastrami, gzymsami i sztukaterią . W ścianie przy aneksie kuchennym wykonana została zdobna podświetlana wnęka . Na ścianie w aneksie kuchennym również wykonany został podobny motyw dekoracyjny. Na ścianie z pojedynczym oknem (z wystawą południowo-wschodnią), wykonano wnękę na kino domowe. W suficie rozprowadzona została instalacja zapewniająca jego podświetlenie oraz instalacja nagłośnieniowa . Grzejniki c.o. w tym pokoju zostały zamaskowane, uchylne osłony zapewniają ich odkrycie w okresie grzewczym. Ścian północna w aneksie kuchennym wyłożona jest glazurą (trawertyn) od wysokości 1 m do sufitu. Aneks kuchenny wymaga wykończenia w postaci zabudowy kuchennej oraz wykonania punktów świetlnych. Okna wykonane są z PCV, drzwi wewnętrzne (do łazienki z wc oraz małego pokoju) są dębowe i przeszklone, z ornamentem witrażowym . Drzwi wejściowe typu Gerda. Na posadzce znajdują się panele podłogowe, na suficie i ścianach widoczne są pojedyncze spękania wymagające naprawy. Mieszkanie posiada duży balkon wyłożony terakotą . Elewacja zewnętrzna balustrady posiada widoczne ślady uszkodzeń.

Sufit i ściany w drugim pokoju (11m²) wykonane są z płyty gipsowo-kartonowej z punktami świetlnymi (halogeny) w suficie. Część ściany obłożona jest panelami ściennymi. Okno i posadzka – tak jak w dużym pokoju. Na ścianie południowej znajduje się szafa wnękowa typu komandor.

W łazience z wc sufit i ściany wykonane są z płyty gipsowo- kartonowej, wyłożone na całej wysokości glazurą (trawertyn), układaną "na styk" (z fugami nie przekraczającymi szerokości 1 mm). Na posadzce położona jest terakota (trawertyn), ułożona w/w metodą. W pomieszczeniu zainstalowano wannę, umywalkę oraz sedes. Wanna wymaga obudowania. Pomieszczenie sanitarne wymaga zainstalowania punktów świetlnych .

Stan ogólny lokalu mieszkalnego oceniono jako **dobry** w odniesieniu do aranżacji i jakości użytych do niej materiałów (nie oceniano upodobań) , natomiast **funkcjonalność** jako lokalu mieszkalnego należy uznać za **słabą** . Taka ocena wynika z prawdopodobieństwa, że lokal będzie szukał nabywcy dłużej niż w przypadku lokali o podobnie dużej powierzchni, jak również z nietypowych – jak na realia (...) – zagospodarowanie mieszkania (jeden bardzo duży pokój z aneksem kuchennym i dodatkowo jeden mały pokój na dużej powierzchni użytkowej 93 m²). Słaba funkcjonalność w ocenie potencjalnych nabywców musi przekładać się na dłuższy czas ekspozycji na rynku albo bardziej agresywną promocję pozwalającą ten czas skrócić. Lokal składający się z dwóch, trzech czy czterech mniejszych pokoi byłby bardziej funkcjonalny i łatwiej znalazłby nabywcę. Ponadto, ze względu na widoczne pojedyncze rysy na suficie i ścianach w pokoju z aneksem kuchennym, wymaga on częściowego odświeżenia.

W podpiwniczeniu budynku znajduje się garaż nr (...), do którego wejście możliwe jest bezpośrednio z klatki schodowej . Pod względem powierzchni jest jednym z największych garaży spośród wszystkich znajdujących się w budynku, których przeciętna powierzchnia wynosi 17 m². Usytuowanie i funkcjonalność garażu są dobre, jego standard – przeciętny, można w nim parkować jeden samochód.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P.122-175, ustna opinia uzupełniająca – protokół rozprawy z 10.02.2014 r. – 00:02:29)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

W szczególności, Sąd uznał za w pełni przydatną dla poczynienia miarodajnych ustaleń faktycznych opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości W. P., cechującą się bardzo dużą szczegółowością , zarówno w wersji pisemnej jak i ustnej uzupełniającej. Strona pozwana postawiła opinii szereg zarzutów, lecz w ocenie Sądu, nie mogą one zostać uwzględnione, gdyż stanowią jedynie wyraz niezadowolenia pozwanego z opinii . Nie mają one natomiast żadnych merytorycznych podstaw .

Z tego względu Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej biegłego W. P. . Biegły w sposób wyczerpujący zgodnie z posiadaną wiedzą i doświadczeniem rzeczoznawcy , wyjaśnił wątpliwości strony pozwanej sformułowane w piśmie z dnia 07 listopada 2013 r., uwzględniając w przy określeniu wartości spółdzielczych praw własnościowych okoliczności wpływające zarówno na jej zwiększenie, jak i stwarzające podstawy do jej obniżenia .

Strona pozwana zarzucała biegłemu, że lokale wybrane do porównania nie były wystarczająco podobne do lokalu powoda , ponieważ miał do dyspozycji ograniczoną ilość transakcji , które mogły zostać poddane analizie porównawczej (analizował tylko rynek w postaci osiedla w trójkącie ulic (...)) , na którym lokal o podobnej jak powoda funkcjonalności nie występują , ale na terenie innych dzielnic transakcje z lokalami podobnymi mogły mieć miejsce.

Biegły opiniując uwzględnił specyfikę lokalizacji lokalu - lokal położony jest na nowym osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , znajdującej się w peryferyjnej części miasta , a jednocześnie w sąsiedztwie Instytutu Centrum (...) oraz nieodległego - Centrum Handlowego (...). Jest to niewątpliwie lokalizacja mogąca zostać oceniona jako dobra . Z drugiej jednak strony , lokal posiada bardzo specyficzną funkcjonalność , utrudniającą znalezienie nabywców i wydłużającą czas ekspozycji na rynku. Ogólnie, sporny lokal jest bardzo szczególnym. Należy jednak zwrócić uwagę, że w przypadku gdyby biegły analizował transakcje lokali o analogicznej funkcjonalności , ale położonych w innej części Ł., to strona powodowa a mogłaby podnieść z kolei zarzut nieuwzględnienia istotnego waloru lokalizacji - bliskości trasy wylotowej, Centrum Handlowego (...) i (...), dużej ilości terenów zielonych i rzadkiej zabudowy w pobliżu osiedla, stwarzającej wrażenie większej przestrzeni, co może również być postrzegany przez potencjalnych nabywców jako element bardziej atrakcyjny niż np. wykończenie lokalu. Nie ma dwóch lokali identycznych i przy dokonywaniu wyceny należy dokonywać korekty współczynnikiem korygującym.

Wyjaśnienia biegłego pozwalają ocenić, że w sposób należyty wyważył on poszczególne cechy wpływające na wartość wycenianych praw , bez faworyzowania żadnej ze stron, uwzględnił 4-procentowy trend spadkowy na rynku

nieruchomości oraz realnie wycenił koszt remontu lokali wziętych do porównania z lokalem , a tym samym – wycena wartość spółdzielczych własnościowych praw do lokalu i garażu została określona w sposób rzetelny.

Sąd przyjął za wiarygodne zeznania , że powód , choć wiedział o sprzedaży budynku firmie (...) w celu dokończenia budowy, nie zapoznawał się z aktami notarialnymi z 2001 i 2002 roku i nie znał stanu prawnego nieruchomości . Zeznanie powoda , że dowiedział się o sprzedaży budynku dwa lata po zawarciu umowy, odnosi się do pierwotnej umowy zawartej ze spółdzielnią o budowę lokalu, a nie o umowę z maja 2003 r. o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu. Sama wiedza, że budynek zmienił właściciela nie oznacza automatycznie, że powód miał świadomość, że Spółdzielnia ustanawiając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz do garażu , działa w sposób niezgodny z prawem.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo podlegało uwzględnieniu co do zasady.

W realiach stanu faktycznego sprawy , roszczenie o odszkodowania sformułowane przez powoda należy oceniać na podstawie przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej tj. związanej z niewykonaniem bądź nieprawidłowym wykonaniem zobowiązania.

W ocenie Sądu nie znajdują zastosowani przepisy o rękojmi za wady prawne , a w szczególności art. 556 § 2 k.c. Norma art. 245 § 1 k.c. nakazuje wprowadzić do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosować się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, ale w piśmiennictwie panuje zgody pogląd, że chodzi tutaj o podstawowe zasady obowiązujące przy przejściu własności na podstawie umowy takie jak : zasada podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, zasada konsensualności czy zasada przyczynowości. (tak: K.A. Dadańska . Komentarz do art. 245 Kodeksu cywilnego, Lex 2012; E. Gniewek . komentarz do art. 245 kodeksu cywilnego, Lex 2001) . Postulat zastosowania do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych przepisów o rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej , jest nieuzasadnionym dokonaniem wykładni rozszerzającej.

To które konkretnie przepisy regulujące odpowiedzialność kontraktową znajdują zastosowanie jest determinowane przez określenie charakteru umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, będącej źródłem roszczeń. .

Przepisy regulujące tę materię ulegały w ostatnich latach dynamicznym zmianom.

Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst pierwotny w Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27, tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 1222)

W okresie od 24 kwietnia 2011 r. , to jest od daty wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do dnia 14 stycznia 2003 r. spółdzielnie mieszkaniowe nie miały możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Taka możliwość została wprowadzona od dnia 15 stycznia 2003 roku wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r., Nr 240, poz. 2058).

Zgodnie z art. 17¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym nowelizacją z 19.12.2002 r., przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (ust. 2) .

Była to zatem cywilnoprawna umowa przyczynowa, konsensualna , dwustronnie zobowiązująca oraz **wzajemna**, ponieważ świadczenie członka spółdzielni było świadczeniem wzajemnym (ekwiwalentnym) wobec świadczenia

spółdzielni (ustanowienie prawa) (tak: K. Pietrzykowski w: „spółdzielnie mieszkaniowe . Komentarz”, 2013 , System Legalis).

Poczynione w przedmiocie wzajemnego charakteru umowy zawartej między stronami w dniu 14 maja 2003 r. pozwala na analizę zasadności roszczenia powoda nie tylko w oparciu o ogólny przepis art. 471 k.c., ale również w oparciu o art. 494 k.c.

Obydwa przepisy warunkują powstanie roszczenia odszkodowawczego od stwierdzenia niewykonania bądź nienależnego wykonania zobowiązania. Do odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 494 k.c. ma zastosowanie art. 471 k.c. (tak: SN w wyroku z 12.05.2005 r. , III CK 586/04, Lex nr 407133).

M. K. (1) za pośrednictwem swojego pełnomocnika – adwokata K. M. – w oświadczeniu złożonym w dniu 7 grudnia 2012 r. odstąpił od umów ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz do garażu nr (...) w części podziemnej budynku zlokalizowanego pod w/w adresem , zawartych w dniu 14 maja 2003 r. (k. 51).

Jeżeli umowa wzajemna przestała wiązać wskutek odstąpienia od niej przez jedną ze stron, przepis art. 494 zd. 1 k.c. nakłada na strony obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń, a odstępującego od umowy uprawnia do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Odmiennie niż w przypadku określonym w art. 495 § 1 k.c. do powstałych w ten sposób zobowiązań stron należy stosować przepisy o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań, a nie o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. J. Dąbrowa (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 825).

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, także w postaci utraconych korzyści, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne.

Materiał dowodowy zgromadzony w toku procesu pozwala uznać, że pozwana Spółdzielnia nie wykonała zobowiązania wynikającego z umów z dnia 14 maja 2003 r., albowiem – mimo uiszczenia przez powoda całego wkładu budowlanego za wybudowane lokale (mieszkalny i niemieszkalny) położone przy ul. (...) w Ł. , nie spełniła wzajemnego świadczenia polegającego na ustanowieniu spółdzielczych praw do lokalu.

W dniu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, tj. w dniu 14 maja 2003 roku, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Jednakże w tej dacie, Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych (...) w Ł. nie była właścicielem, ani też współwłaścicielem budynku, w którym znajdują się przedmiotowe lokale. Ustanowienie spółdzielczych praw do lokali w umowach z 14 maja 2003 r. , nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa i nie wywarło żadnych skutków.

Uprawnienia odstępującego od umowy, wynikające z art. 494 k.c., obejmują roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w granicach dodatniego interesu umowy, tzn. obejmują roszczenia o pełne naprawienie wszelkiej szkody (tak SN w wyroku z 12.03.2004 r. , CK 62/03, Lex nr 407055).

Ustalenie szkody pod postacią utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu, że zysk w okresie poprzednim zostałby osiągnięty. Jednakże utrata zysku musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona. Chodzi w tym przypadku jednak nie tyle o wykazanie pewności jego wystąpienia, ale duże prawdopodobieństwo, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata zysku rzeczywiście

miała miejsce (wyrok SN z 26 listopada 2004 r., I CK 281/04, LEX nr 146366; wyrok SA w Poznaniu z 8 marca 2007 r., I ACa 29/07, LEX nr 370925).

M. K. (1) nie posiada praw do lokali, za których budowę zapłacił, a co za tym idzie – nie ma możliwości ich zbycia. Jego szkoda wyraża się zatem wartością rynkową praw spółdzielczych własnościowych do lokali, których nie uzyskał i nie może sprzedać na wolnym rynku. Wartość ta – zgodnie z opinią biegłego W. P. (3) wynosi: w odniesieniu do lokalu mieszkalnego – 414.000 zł, zaś w odniesieniu do garażu – 32.000 zł.

Szkoda powoda polegająca na utraceniu korzyści została wykazana, albowiem w 2012 roku powód znalazł na lokale kupca, lecz z przyczyn prawnych transakcja nie mogła zostać zrealizowana i taki stan trwa nadal. Do dnia dzisiejszego pozwana Spółdzielnia nie zdecydowała się również własność lokalu na powoda, nie przedstawiając dowodów, że to M. K. (1) zerwał negocjacje w tym przedmiocie. Istnienie związku przyczynowego między niewykonaniem zobowiązania, a wystąpieniem szkody nie budzi żadnych wątpliwości.

Przepis art. 471 k.c. stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przyjąć trzeba, iż obowiązek odszkodowawczy dłużnika ogranicza się do następstw, które w chwili zawarcia umowy były do przewidzenia w normalnym toku rzeczy, oraz tych, które można było rozsądnie przewidzieć na podstawie wiedzy o szczególnych okolicznościach danego przypadku.

Strona pozwana nie wykazała żadnym dowodem, że ma miejsce okoliczność egzoneracyjna. Nie można w szczególności uznać za takową ogólne twierdzenie W. P. (1) – prezesa Spółdzielni, że dysponowała ona opinią prawną, według której ustanowienie praw spółdzielczych własnościowych było prawnie dopuszczalne. Nawet jeśli rzeczywiście w tej materii wypowiedział się profesjonalista, to podkreślić należy, że przepis art. 17¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu od 15.01.2003 r. był sformułowany jasno, a negatywne konsekwencje wyboru doradcy prawnego i zakresu jego wiedzy prawniczej nie mogą obciążać M. K. (1).

Co do zasady, współprzyczynienie się stron umowy na jej niewykonanie lub nienależyte wykonanie nie pozostaje bez wpływu na zakres należnego wierzycielowi odszkodowania.

W realiach sprawy niniejszej, podniesiony przez pozwaną zarzut przyczynienia się powoda do powstania szkody, jest nieuzasadniony. Brak jest racjonalnych podstaw, aby uznać, że powód przyczynił się do powstania szkody w ten sposób, że nie zapoznał się z dokumentami źródłowymi dotyczącymi nieruchomości, uchybiając tym samym wzorcowi roztropnego obywatela należycie dbającego o swoje interesy. Powód, nie będący prawnikiem, działał w zaufaniu do wiedzy i doświadczenia profesjonalisty - Spółdzielni Mieszkaniowej od której w sposób uprawniony mógł oczekiwać wiedzy z zakresu prawa spółdzielczego.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia zgłosiła zarzut potrącenia i należy uznać, że uczyniła to w sposób skuteczny. Powód nie kwestionował tego zarzutu i nie zaprzeczał zaległościom.

Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (art. 498 § 1 k.c.) Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.).

Od miesiąca kwietnia 2012 r. powód posiada lokale do swojej wyłącznej dyspozycji i nie uiszczał za nie opłat eksploatacyjnych w kwocie **5.114,121 zł**.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266) , osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc , uiszczać odszkodowanie, odpowiadające wysokości czynszu , jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Pozwana Spółdzielnia przedstawiła zestawienie zadłużenia powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych (k. 80) , którego wysokości M. K. (1) w toku procesu nie kwestionował. Jak zostało w sprawie ustalone powód nie miał tytułu prawnego do zajmowania lokalu i nie uiszczał zaś należności. Gdyby powód zdał lokal , Spółdzielnia mogłaby go wynająć i uzyskać czynsz .

Z uwagi na powyższe, wysokość odszkodowania za niewykonanie umów z 14.05.2003 r. określoną przez biegłego W. P. (3), Sąd pomniejszył o kwotę 5.114,121 zł., zgłoszoną w odpowiedzi na pozew do potrącenia przez stronę pozwaną i zasądził na rzecz powoda kwotę 440.885,79 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Powód odstąpił od umów w piśmie z 07 grudnia 2012 r. (k. 51) Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. , oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Pismo zostało nadane listem poleconym w dniu 17 grudnia 2012 r. (k. 53) . Powód nie przedłożył zwrotnego poświadczenia odbioru pisma przez pozwanego , wobec czego Sąd uznał, że oświadczenie o odstąpieniu od umów dotarło do pozwanego najwcześniej w dacie sformułowania pisma z dnia **05 stycznia 2013 roku** , stanowiącego odpowiedź na pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umów (k. 74).

Najwcześniej w dniu 05 stycznia 2013 r.- w dacie dojścia jego oświadczenia woli do drugiej strony - powstał stan , uprawniający go do żądania odszkodowania za niewykonanie umów z 14.05. 2003 r. i z tego względu – od daty 05 stycznia 2013 r. , a nie od 25 listopada 2013 r. należy doliczać odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty 440.885,79 zł.

W pozostałej części, ponad zasądzone kwoty powództwo zostało oddalone jako niezasadne i nadmiernie wygórowane.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. (zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu) biorąc pod uwagę to, że powód wygrał sprawę w **94,1 %** (żądanie pozwu opiewało na kwotę 468.322 zł, Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 440.885,79 zł).

Na poniesione przez strony koszty złożyły się :

- przez pozwanego:

- wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł

- opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

- przez powoda :

- wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł.

- opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

Łącznie koszty poniesione przez strony wyniosły 14.434 zł.

Ponieważ pozwany przegrał sprawę w 94,1 % , powinien ponieść koszty procesu w kwocie 13.582,40 zł . Z tego względu , Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.365,40 złotych, stanowiącą różnicę między kosztami rzeczywiście poniesionymi (7217 zł.), a kwotą , którą pozwany powinien była ponieść biorąc pod uwagę wynik sprawy.

Skarb Państwa poniósł tymczasowo opłatę od pozwu 23.417 zł oraz wynagrodzenie biegłego w kwocie 2235,34 zł – łącznie 25.652,34 zł.

Z uwagi na stopień , w jaki pozwana przegrała sprawę, Sąd nakazał pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 24.139 zł z tytułu nieuiszczonych sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Natomiast na podstawie art. 113 ust. 4 u.k.s.c., Sąd odstąpił od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi o oddalonej części powództwa . M. K. (1) obecnie pozostaje na utrzymaniu byłej małżonki i nie posiada prawa do lokalu mieszkalnego innego niż lokal przy ul. (...). Rozpoczęta inwestycja budowy zajazdu pod Ł. nie została oddana do użytku , a powód nie posiada żadnych źródeł dochodu.

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi i pełnomocnikowi pozwanego.