

Sygn. akt I C 707/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. – Syndyka masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G.

przeciwko A. F. (1) i A. F. (2)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. kosztami procesu obciąża w całości powoda, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 707/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 6 lutego 2015 r. powód J. D. – Syndyk masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G. domagał się zasądzenia od A. F. (1) i A. F. (2) kwoty 29 533,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 16 października 2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód podniósł, że 9 maja 2007 r. pozwany A. F. (1) zawarł z Mieszkaniową Spółdzielnią Budownictwa (...) w G. (dalej: (...)) umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego, zgodnie z którą, Spółdzielnia zobowiązała się wybudować lokal mieszkalny i następnie przekazać go nabywcy oraz ustanowić na jego rzecz własność lokalu, a nabywca zobowiązał się do uiszczenia całego wkładu budowlanego. 20 grudnia 2010 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności lokalu na rzecz małżonków A. F. (1) i A. F. (2). W obu umowach ustalono, że uzupełnienie wkładu budowlanego wynikającego z ostatecznego rozliczenia całości kosztów budowy zostanie wniesione w terminie ustalonym przez (...).

Powód podniósł, że na jego zlecenie, 8 lutego 2012 r. zostało sporządzone ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego osiedla (...), które zostało zatwierdzone przez Syndyka masy upadłości uchwałą (...) lipca 2012 r. Pismem z 3 września 2012 r. Syndyk poinformował pozwanych o wysokości rozliczenia inwestycji, wzywając ich jednocześnie do zapłaty kwoty 29 533,64 zł, tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego jako dopłaty z rozliczenia ostatecznego brutto.

Mimo wezwania do zapłaty, kwota powyższa nie została zapłacona.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11 marca 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 287/15 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani złożyli sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności, pozwani podnieśli zarzut nieudowodnienia roszczenia co do zasady. Zdaniem powodów z zapisów umowy wynikało bowiem, że wolą stron było rozliczenie wkładu budowlanego najpóźniej z momentem przeniesienia własności lokalu. Rozliczenie będące podstawą aneksu nr (...) r. wyczerpało roszczenia (...) w stosunku do pozwanych.

Pozwani zarzucili również nieważność zapisów umownych zawartych w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zgodnie z którymi pozwani zobowiązani byli do pokrycia wkładu budowlanego w terminie 30 dni od daty nadania przez spółdzielnię listem poleconym wezwania do uiszczenia tej różnicy, jako sprzecznych z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto, w ocenie pozwanych, nieważne są postanowienia § 3 ust. 3 umowy, które wyłączały możliwość potrącenia przez pozwanych roszczeń im przysługujących.

Ponadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powoda, jako objętych trzyletnim terminem przedawnienia dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą powoda, przy czym termin wymagalności roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego należy upatrywać z upływem 6 miesięcy od oddania budynków do użytkowania.

W dalszej kolejności podniesiony został zarzut nieudowodnienia roszczenia co do wysokości. Zdaniem pozwanych, rozliczenie przygotowane przez Syndyka obarczone jest licznymi błędami, a ponadto, nienależyte wykonanie umowy przez (...), co skutkowało przesunięciem terminu oddania lokali o 2 lata, a tym samym konieczność ponoszenia przez pozwanych dodatkowych kosztów obsługi, stanowiło działanie na szkodę nabywców lokali. Koszty te winny powiększać wysokość należnego pozwanym odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy przez (...). Nadto, przygotowane na zlecenie powoda rozliczenie bazowało wyłącznie na danych przedstawionych przez głównego księgowego (...). Nie zostały zbadane powiązania poszczególnych kosztów z budową osiedla (...), a spółdzielnia realizowała w tym czasie także inne inwestycje.

Kolejnym zarzutem było nienależyte wykonanie umowy o budowę lokalu oraz miejsca postojowego w hali garażowej skutkujące powstaniem po stronie pozwanych roszczenia wzajemnego o zapłatę odszkodowania. Niezależnie bowiem od opóźnienia w oddaniu inwestycji, budynki i hale garażowe dotknięte były licznymi wadami i usterkami zwłaszcza w ramach części stanowiących nieruchomości wspólną. Wartość wad wymienionych budynków wyceniona została na 19 października 2010 r. na 3 208 760,80 zł. Sami pozwani ponieśli w związku z koniecznością usunięcia usterek, koszty robocizny w wysokości 5 994 zł i materiałów w wysokości ok. 3 000 zł. Co więcej już w 2011 r. budynki wymagały kapitalnego remontu, co wymagało zaciągnięcia przez wspólnotę mieszkaniową kredytu w wysokości 2 500 000 zł, co powiększa wysokość szkody o odsetki od zaciągniętego kredytu. Udział pozwanych w kosztach poniesionych przez wspólnotę mieszkaniową wynosi 29 533,34 zł.

Pozwani podnieśli wreszcie zarzut sprzeczności roszczeń powoda z zasadami współzycia społecznego – w świetle nieprawidłowych działań (...).

Sąd ustalił następujący, istotny dla rozstrzygnięcia stan faktyczny:

9 maja 2007 r. pomiędzy Mieszkaniową Spółdzielnią Budownictwa (...) w G. i A. F. (3) zawarta została umowa nr (...) – W. o wybudowanie lokalu mieszkalnego. Zgodnie z tą umową, (...) zobowiązała się wybudować w ramach inwestycji na nieruchomości położonego w G. przy ul. (...) budynków mieszkalnych, w tym w budynku oznaczonym nr (...), lokal mieszkalny oznaczony nr (...) o powierzchni użytkowej 84,1m².

W postanowieniach § 2, Spółdzielnia ustaliła wstępnie termin wybudowania lokalu na 31 lipca 2008 r., nie później jednak niż do 31 sierpnia 2008 r., zaś termin wykonania robót zewnętrznych określono na 31 lipca 2009 r.

Koszt budowy lokalu określony został w postanowieniach § 5 umowy. Na koszt ten składały się: koszt nabycia gruntu, koszt dokumentacji technicznej, koszty uzbrojenia terenu w części nie sfinansowanej ze środków publicznych, koszty robót budowlano-montażowych i instalacyjnych w budynku, w którym znajduje się lokal, należny podatek VAT od wkładu budowlanego, Koszty Spółdzielni, inne koszty określone w Regulaminie zasad rozliczania inwestycji oraz ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali i domków jednorodzinnych w Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G..

Koszt budowy, uwzględniający powyższe koszty, określony został wstępnie na kwotę 2900 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Umowa przewidywała w postanowieniach § 5 ust. 4, że ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego zostanie ustalony zgodnie z zasadą określoną w art. 17³ ust. 2 i art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminem zasad rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania członkowskiego kosztu budowy po dokonaniu końcowego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

Zgodnie z postanowieniami § 6 umowy, uzupełnienie wkładu budowlanego wynikającego z ostatecznego rozliczenia całości kosztów budowy przypadających na jego lokal miało zostać wniesione w terminie ustalonym przez spółdzielnię. Uzupełnienie wkładu budowlanego określono jako warunek konieczny przeniesienia własności lokalu.

Umowa nr (...) została przez strony zmieniona aneksami:

1. nr (...) z 22 listopada 2007 r., którym ustalono, że pozostały wymagalny wkład budowlany w wysokości 85 290 zł zostanie zapłacony we wskazanych w aneksie ratach,
2. nr (...) z 18 lutego 2008 r., którym ustalono, że Spółdzielnia ustala wstępnie termin wybudowania lokalu w na dzień 28 lutego 2009 r., nie później jednak niż do 31 marca 2009 r., a ponadto, że pozostały wymagalny wkład budowlany w wysokości 60 890 zł zostanie wniesiony we wskazanych w aneksie ratach,
3. nr (...) z 24 lipca 2008 r., którym ustalono, że Spółdzielnia ustala wstępnie termin wybudowania lokalu na 28 lutego 2009 r., pozostały wymagalny wkład budowlany w wysokości 60 890 zł zostanie wniesiony w określonych w aneksie ratach i terminach, a ponadto, że w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie ustanowić miała na rzecz członka spółdzielni oraz osoby przez niego wskazane odrębną własność lokalu,
4. (...) z 22 stycznia 2010 r., w którym strony zgodnie oświadczyły, że lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy nr (...) został wybudowany. Termin wydania lokalu ustalony został na 14 czerwca 2010 r., jednak nie wcześniej niż w ciągu 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony oświadczyły również, że członek spółdzielni wniósł wstępnie ustalony wkład budowlany wymagany umową, przy czym do dnia podpisania aneksu nie nastąpiło jeszcze ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali i miejsc postojowych w ramach zadania inwestycyjnego w G. przy ul. (...).

W postanowieniach § 4 ust. 1 aneksu strony ustaliły, że A. F. (1) wniesie dopłatę do wkładu budowlanego odpowiadającą rzeczywistym wydatkom dotychczas poniesionym na budowę jego lokalu, w wysokości 650 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego tj. łączną kwotę 54 665 zł w dwóch ratach w terminach określonych w aneksie, przy czym II rata w kwocie 21 025 zł płatna miała być nie później niż w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię do zawarcia umowy notarialnej ustanawiającej na rzecz A. F. (1) odrębną własność lokalu będącego przedmiotem umowy.

Strony ustaliły również, w postanowieniach § 4 ust. 2 aneksu, że kwota określona powyżej stanowi zaliczkę na pokrycie różnicy między wkładem budowlanym w rozumieniu art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego wysokość zostanie ustalona na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji przez Spółdzielnię, a wstępnie ustalonym wkładem budowlanym określonym umową o wybudowanie lokalu.

Dopłata określona w § 4 ust. 1 została ustalona na podstawie zestawienia poniesionych kosztów na realizację zadania inwestycyjnego obejmującego budowę lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w halach garażowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do aneksu.

5. (...) z 14 grudnia 2010 r., w którym A. F. (2) została wskazana jako osoba, która wraz z A. F. (3) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) (...) w G. i przeniesienia własności tego lokalu na nich w udziałach wynoszących 1/2.

dowód: kopia umowy z załącznikami i aneksami – k. 19 – 28.

25 sierpnia 2010 r. nastąpiło przekazanie przez (...) A. F. (3) lokalu przy ul. (...) w G. do wykończenia.

dowód: kopia protokołu – k. 108.

29 listopada 2010 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi w G. przy ul. (...).

dowód: fotokopia decyzji – k. 106 – 107.

Pismem z 9 grudnia 2010 r. (...) zawiadomiła A. F. (1) o postawieniu z dniem 15 grudnia 2010 r. do dyspozycji lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...).

dowód: kopia pisma – k. 110, kopia protokołu przekazania – k. 111.

28 grudnia 2010 r. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności oraz umowa przeniesienia własności lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej. W postanowieniach § 4 umowy strony oświadczyły m. in., że w umowie z 9 maja 2007 r. A. F. (1) zobowiązał się wnieść wymagalny wkład budowlany, który wynosił na dzień 28 grudnia 2010 r. kwotę 298 555 zł, przy czym część tego wkładu w kwocie 277 530 zł została już wpłacona. Pozostała część w kwocie 21 025 zł miała być wpłacona w dniu zawarcia umowy.

W § 5 pkt b umowy strony oświadczyły, że do dnia dzisiejszego nie nastąpiło rozliczenie kosztów inwestycji polegającej na budowie pięciu domów mieszkalnych na nieruchomości opisanej w umowie.

W postanowieniach § 9 ust. 1 umowy, w związku z tym, że nie nastąpiło jeszcze ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego, A. i A. F. (2) zobowiązali się pokryć różnicę między dotychczas poniesionymi kosztami budowy lokali przypadającymi na ich lokal a kosztami zadania inwestycyjnego w terminie 30 dni od daty nadania przez spółdzielnię listem poleconym wezwania do uiszczenia tej różnicy. Strony ustaliły, że rozliczenie inwestycji zostanie przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem spółdzielni.

dowód: kopia umowy – k. 29 – 39.

Na zlecenie Syndyka masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G. sporządzone zostało rozliczenie zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe (...) w G.. Rozliczenie to zostało sporządzone w oparciu o protokoły przekazania mieszkań, decyzje o pozwoleniu na użytkowanie budynków wielorodzinnych realizowanych w zakresie zadania inwestycyjnego (...), umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz umowy o przeniesienie własności lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z 25 stycznia 2010 r., zestawienia i dokumenty księgowe prowadzonych rozliczeń z wykonawcami projektu udostępnione przez G. M. – głównego księgowego (...).

W treści opracowania wskazano, że jego celem jest weryfikacja przedłożonych dokumentów księgowych, projektu rozliczenia prezentowanego przez zarząd (...) i przygotowanie rozliczenia końcowego zadania inwestycyjnego osiedla (...), a ponadto weryfikacja zasadności ujęcia poszczególnych kosztów do kosztów inwestycyjnych oraz prawidłowość rozliczeń zaliczonych do inwestycji kosztów w odniesieniu do obowiązujących w spółdzielni dokumentów organizacyjnych i statutowych. Celem opracowania nie była natomiast prawna analiza dokonanego rozliczenia inwestycji oraz z uwagi na brak uzgodnionych rachunków z kontrahentami, w tym potwierdzeń sald, weryfikacja rozliczenia finansowego podmiotów uczestniczących w procesie inwestycyjnym.

Łączny koszt inwestycji określony został w rozliczeniu na kwotę 39 608,697,96 zł, w tym na budynek (...) 3 649,28 zł netto.

dowód: rozliczenie zadania inwestycyjnego wraz z załącznikami – k. 43-61.

30 lipca 2012 r. Syndyk masy upadłości (...) podjął uchwałę nr 2/2012 w sprawie zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia inwestycji położonej w G. przy u. J. (...)i H. (...) oraz ustalenia wysokości dopłaty do m. k.w powierzchni dla poszczególnych budynków.

dowód: kopia uchwały – k. 62 – 63.

Pismem z 3 września 2012 r. Syndyk masy upadłości (...) poinformował A. F. (1) o dokonaniu ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego (...) w G., a także o tym, że ostateczne rozliczenie zostało zatwierdzone uchwałą syndyka masy upadłości z 12 czerwca 2012 r. oznaczoną nr 2. W piśmie tym Syndyk poinformował A. F. (1), iż z ostatecznego rozliczenia wynika koszt netto inwestycji położonej w G. przy ulicy (...) w kwocie 39 608 697,96 zł netto. Ostateczny wkład budowlany brutto w części przypadającej na lokal A. F. (1) określony został na kwotę 328 088,64 zł, zaś niedobór wkładu budowlanego brutto na kwotę 29 533,64 zł.

Pismo to stanowiło jednocześnie wezwanie do zapłaty brakującej części wkładu budowlanego do dnia 15 października 2012 r.

W dalszej korespondencji A. F. (1) i A. F. (2) konsekwentnie kwestionowali prawidłowość dokonanego przez Syndyka masy upadłości rozliczenia zadania inwestycyjnego i odmówili spełnienia świadczenia w wysokości 29 533,64 zł. Kwestionowali zasady dokonanego rozliczenia i szczegółowe wyliczenia. Zarzucili sprzeczność dokonanego rozliczenia z umową o wybudowanie lokalu mieszkalnego i umową o wybudowanie miejsca w hali garażowej, nadto zarzucili, że rozliczenie winno zostać dokonane w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione przez spółdzielnię, co obecnie nie jest możliwe, z uwagi na nierozstrzygnięte kwestie roszczeń spółdzielni w stosunku do głównego wykonawcy. Co więcej, błędnie obciążono mieszkańców osiedla mieszkaniowego (...) kosztami ogólnymi spółdzielni, zarządu, finansowymi i kosztami nadzoru inwestorskiego spółdzielni w okresie od momentu oddania budynków do użytkowania do momentu ogłoszenia upadłości spółdzielni.

dowód: kopia pisma – k. 12 – 13, kopia pisma i dalszej korespondencji stron – k. 64 - 69.

Syndyk masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G. nie dysponuje dokumentami źródłowymi będącymi podstawą dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów spornej inwestycji, pozwalających na weryfikację prawidłowości wysokości wydatków zakwalifikowanych na poszczególne konta księgowe.

dowód: opinia biegłego z zakresu rachunkowości – k. 246 – 268, wraz z uzupełniającą opinią ustną.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, Sąd ustalił na podstawie kopii wyżej wymienionych dokumentów, których sama autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana, nie budziła również wątpliwości

Sądu. Od kwestii autentyczności dokumentów należy jednak odróżnić ich moc dowodową, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Najistotniejszym, przesądzającym o treści rozstrzygnięcia dowodem była opinia biegłego z zakresu rachunkowości W. K., a zwłaszcza uzupełniająca ustna opinia złożona na rozprawie 14 listopada 2017 r. Opinia została sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego odpowiednie doświadczenie i wiedzę fachową. Jest spójna, logiczna, zaś zarzuty zgłoszone do opinii biegłej zostały przez nią należycie wyjaśnione w uzupełniającej ustnej opinii.

Podkreślenia przy tym wymaga, że bezzasadny był zarzut wykroczenia przez biegłego poza swą rolę, co wyrażać się miało w podjęciu przez biegłą czynności związanych z pozyskaniem dokumentacji w siedzibie (...). Biegła bowiem do takiego działania upoważniona została przez Sąd, co znalazło wyraźny wyraz w treści punktu 2 postanowienia z 17 grudnia 2015 r.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań, należy poczynić kilka uwag na temat kwestii rozkładu ciężaru dowodu w procesie cywilnym.

W niniejszej sprawie najistotniejsze znaczenie miała zasada rozkładu ciężaru dowodu. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego (po zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. nr 43, poz. 189), rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to one dysponują przedmiotem postępowania m. in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów.

Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (orzeczenie SN z 28.04.1975 r., sygn. akt III CRN 26/75).

Powód dochodził od pozwanego oplat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku, jak również oplat za garaż. Jako dowody dla stwierdzenia istnienia i wysokości swojego roszczenia przedłożył sporządzone przez siebie zestawienia należności. Zestawienia te były jednak w toku procesu konsekwentnie kwestionowane przez stronę pozwaną. Pamiętać należy, że zestawienia takie mają charakter wyłącznie dowodu z dokumentu prywatnego, zatem, z mocy art. 245 k.p.c., stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która podpisała dokument złożyła oświadczenie objęte jego treścią.

Jak wynika z ogólnych reguł rozkładu ciężaru dowodu w procesie cywilnym, to na powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia roszczenia tak co do zasady, jak i co do wysokości. Zaprzeczenie przez pozwanych prawidłowości obciążenia ich oplatami spowodowało, że okoliczności te stały się sporne i winna zostać udowodniona przez powoda.

W ocenie Sądu, z zasady bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowych, określonej w przepisach art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynika, że wszystkie opłaty i należności, jakimi spółdzielnia mieszkaniowa

obciąża członków, czy nabywców lokali winny być skalkulowane tak, aby odpowiadały wysokości rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię kosztów. Nie budzi wątpliwości, że dotyczy to również kwestii rozliczenia wnoszonych przez nabywców lokali wkładów budowlanych.

Sąd uznaje również, że ciężar udowodnienia, że wysokość uzupełniającego wkładu budowlanego, jakim spółdzielnia obciążyła w niniejszej sprawie pozwanych, została skalkulowana w prawidłowej, odpowiadającej rzeczywiście poniesionym kosztom związanym z przedmiotowym osiedlem, wysokości spoczywał na powodzie. Powód w ocenie Sądu z tego obowiązku się nie wywiązał. Winien bowiem zaoferować Sądowi taki materiał dowodowy, który pozwoli nie tylko na ocenie prawidłowości wyliczenia ostatecznego kosztu inwestycji, a w konsekwencji obciążającego pozwanych wkładu budowlanego, pod kątem zgodności rachunkowej, ale również, z uwagi na konsekwentnie już na etapie przedprocesowym podnoszone przez pozwanych zarzuty, również pod kątem merytorycznej prawidłowości, a zatem zgodności z rzeczywiście poniesionymi kosztami. Co więcej, mimo upoważnienia przez Sąd biegłego do zapoznania się z dokumentacją źródłową w siedzibie upadłej spółdzielni, okazało się, że jedyny materiał jaki został zaoferowany biegłemu, to zapisy na kontach analitycznych w systemie księgowym spółdzielni. Biegła zarówno w treści pisemnej opinii, jak i uzupełniającej ustnej opinii jednoznacznie wskazała, że brak jakichkolwiek dokumentów źródłowych uniemożliwił jej merytoryczną kontrolę prawidłowości dokonanego rozliczenia, zaś kontrola z punktu widzenia zgodności z zasadami rachunkowości odbywała się na podstawie odczytów z systemu komputerowego obsługującego księgowość spółdzielni.

Reasumując, skoro w oparciu o przedstawione przez powoda dowody nie można wypowiedzieć się co do prawidłowości wysokości naliczonych pozwany kwot z tytułu uzupełniającego wkładu budowlanego i prawidłowości skalkulowania przez powoda ich poszczególnych składników, roszczenie powoda zostać musi uznane za nieudowodnione, a powództwo podlegać oddaleniu w całości.

Z uwagi na oddalenie powództwa w całości z uwagi na jego nieudowodnienie, do pozostałych zarzutów Sąd odnosi się jedynie na marginesie. Dotyczy to zwłaszcza zarzutu przedawnienia roszczenia, wobec nie zachowania terminu rozliczenia określonego w art. 18 powołanej ustawy. Ocenie wymagał zatem moment wymagalności roszczenia o zapłatę uzupełniającego wkładu budowlanego. Analizując tą kwestię, Sąd przyjął za Sądem Najwyższym, że m.in. art. 18 ust. 4 stanowi *leges imperfectae*, nie zawiera bowiem sankcji cywilnej niezachowania przewidzianego tam terminu. Wymagalność roszczenia powoda powstała więc w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia budowy, zaś pozew wniesiony został przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia określonego w art. 118 k.c. Ten więc zarzut pozwanej uznać należało za nieskuteczny.

Zdaniem Sądu pozostałe zarzuty strony pozwanej: nieważności zapisów umownych wydłużających termin na dokonanie ostatecznego rozliczenia oraz wyłączających prawo potrącenia, nienależytego wykonania umowy o budowę lokalu mieszkalnego, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak wskazano wcześniej termin wskazany w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma w zasadzie charakter instrukcyjny, jego nie zachowanie nie powoduje utraty uprawnienia do dokonania rozliczenia, a tym samym, ewentualne zapisy w umowie nie powodowały ani powstania ani utraty uprawnienia. Pamiętać także należy, iż jedna ze stron umowy, Spółdzielnia podlegała w przepisom ustawy Prawo upadłościowe, a w tym przypadku pierwszeństwo mają przepisy tej ustawy, wprowadzające w art. 93-95 daleko idące ograniczenia. W tym kontekście zapis umowy co do zakazu potrąceń, traci jakiegokolwiek znaczenie i nie potrzeby omawiania jego skuteczności czy też nie.

Biorąc zatem pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, Sąd z uwagi na nieudowodnienie dochodzonego pozwem roszczenia powództwo oddalił w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł kierując się wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powoda, jako stronę przegrywającą spór, pozostawiając, na podstawie art. 108 § 1 in. fine k.p.c. ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

(...).

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)