

Sygn. akt: *IC 1192/15*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. J. J. w dniu 26 kwietnia 2017 r.

sprawy z powództwa **J. D. - (...) Mieszkaniowej Spółdzielni (...) w upadłości likwidacyjnej w G.**

przeciwko **P. D.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. obciąża kosztami procesu powoda J. D. - (...) Mieszkaniowej Spółdzielni (...) w upadłości likwidacyjnej w G. w 100%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

J. D. – (...) Mieszkaniowej Spółdzielni (...) (...) w upadłości likwidacyjnej w G. domagał się zasądzenia od **P. D.** kwoty 36.540,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 października 2012 r. do dnia zapłaty. Uzasadniając pozew wskazał, że Mieszkaniowa Spółdzielnia(...)w G. zawarła z P. D. 9 maja 2007 r. umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego nr (...) – W.. Umowa o wybudowanie lokalu mieszkalnego była następnie kilkakrotnie aktualizowana i zmieniana. W dniu 31 stycznia 2011 r. ustanowiono na rzecz pozwanego spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu mieszkalnego aktem notarialnym. W umowach tych pozwany zobowiązał się także do pokrycia różnicy między poniesionymi do dnia zawarcia umowy kosztami budowy przypadającymi na jej lokal, a kosztami zadania inwestycyjnego ustalonymi przez spółdzielnię po rozliczeniu inwestycji. Z ostatecznego rozliczenia wynika, że na lokal pozwanego przypada niedopłata w kwocie 36.540,94 zł. Powód wzywał pozwanego do zapłaty przedmiotowej kwoty, jednak bezskutecznie.

W dniu 28 maja 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 602/15, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany złożył sprzeciw domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany zakwestionował roszczenie co do wysokości. Podnosił, że zarówno lokal z miejscem garażowe, jak i cała inwestycja w chwili przekazania do użytkowania obarczone były licznymi usterkami i niedoróbkami. Konieczne było odkopanie fundamentów wszystkich budynków, wykonanie brakującej izolacji pionowej oraz naprawienie wszystkich dachów. W związku z tym konieczne było zaciągnięcie kredytu przez Wspólnotę. Zdaniem pozwanego jego udział w ogólnych kosztach ponoszonych przez Wspólnotę na usunięcie usterek oraz niewykonanych prac winny zostać uwzględnione przy końcowym rozliczeniu inwestycji. Skutkiem czego powstanie nadwyżka we wpłaconym wkładzie budowlanym po stronie pozwanego.

W piśmie procesowym z 22 marca 2017 r. pozwany powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego III CZP 69/16 podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda z uwagi na upływ trzyletniego terminu. Zdaniem pozwanego termin przedawnienia rozpoczął bieg od dnia podpisania aktu notarialnego 31 stycznia 2011 r.

W piśmie procesowym z 28 marca 2017 r. powód podniósł, że powoływanie się na przedawnienie w oparciu o uchwałę Sądu Najwyższego z marca 2017 r. stanowiłoby rażące nadużycie prawa podmiotowego przez pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Mieszkaniowa Spółdzielnia (...) w G. zawarła z P. D. 9 maja 2007 r. umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego nr (...) – W.. Umowa o wybudowanie lokalu mieszkalnego była następnie kilkukrotnie aktualizowana i zmieniana.

Aktem notarialnym z 31 stycznia 2011 r.(...), sporządzonym przed notariuszem G. W. w kancelarii notarialnej w G., ustanowiono na rzecz pozwanego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (lokal nr (...), znajdujący się w (...) w budynku położonym w G., przy ul. (...)). Do lokalu przynależą także dwa balkony oraz taras. W §9.1 aktu pozwany zobowiązał się także do pokrycia różnicy między poniesionymi do dnia zawarcia umowy kosztami budowy przypadającymi na jego lokal, a kosztami zadania inwestycyjnego – w terminie 30 dni od daty otrzymania od spółdzielni listem poleconym wezwania do uiszczenia tej różnicy. Rozliczenie inwestycji miało zostać przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem spółdzielni.

Okoliczności bezsporne , vide: akt notarialny z 31 stycznia 2011 r., k. 29-38; umowa o wybudowanie lokalu mieszkalnego z załącznikiem, k. 13-20; aneksy do umowy, k. 21-28 .

Postanowieniem z 14 października 2011 r. sygn. akt VI GU 94/11 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku ogłosił upadłość Mieszkaniowej Spółdzielni(...)w G. obejmującą likwidację majątku upadłego oraz wyznaczył jako syndyka masy upadłości J. D..

Okoliczność bezsporna , vide: postanowieniem z 14 października 2011 r., sygn. akt VI GU 94/11, k. 70-71 .

(...) Mieszkaniowej Spółdzielni (...) (...) w upadłości likwidacyjnej w G. uchwałą (...) z 30 lipca 2012 r. zatwierdził ostateczne rozliczenie inwestycji położonej w G. O. w ulicach (...), oraz ustalenie wysokości dopłaty do metra kwadratowego powierzchni dla poszczególnych budynków. Rozliczenie zadania inwestycyjnego sporządzone zostało przez A. M. i W. L..

Dowody : rozliczenie, k. 41-59; uchwała nr 2/2012, k. 60-62 .

Koszt budowy zadania inwestycyjnego ustalony przez Kancelarię Doradztwa (...) wynosi 39.608.697,96 zł i jest prawidłowy, ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z przyjętymi procedurami w Spółdzielni.

Ostateczny koszt budowy 1 m² budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanego wynosi 3.649,28 zł.

Ostateczna wartość wkładu budowlanego do 31 grudnia 2010 r. wynosi 382.809,47 zł netto, 409.606,13 zł brutto, po dniu 1 stycznia 2011 r. wynosi brutto 413.434,23 zł.

P. D. wniósł wkład w kwocie 372.855 zł brutto (do dnia 31 grudnia 2010 r. wynosił 348.462,62 zł netto, po dniu 1 stycznia 2011 r. stanowił kwotę 345.236,11 zł netto).

Dopłata do wkładu P. D. do dnia 31 grudnia 2010 r. wynosiła 37.094,60 zł brutto, po dniu 1 stycznia 2011 r. stanowiła kwotę 40.578,23 zł netto z uwagi na zmianę wysokości stawki podatku od towarów i usług z 7% do 8%.

Dowód : opinia biegłego z zakresu rachunkowości H. W., k. 145-153, 180-181, 207-208.

Pismem z 3 września 2012 r. (...) Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości likwidacyjnej w G. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 36.540,94 zł tytułem niedoboru wkładu budowlanego brutto w terminie do 15 października 2012 r. Pismami z 9 lutego 2014 r. oraz 15 października 2014 r. syndyk ponownie wezwał pozwanego do zapłaty, jednakże bezskutecznie.

Dowód : wezwania do zapłaty, k. 39-40, 67-69.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jako przedawnione nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów w postaci dokumentów, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron, również ich prawdziwość nie budziła wątpliwości sądu.

Sąd pominął wnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, ponieważ nie została uiszczona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego. Przy czym nawet w przypadku uiszczenia zaliczki dowód z opinii biegłego podlegałby oddaleniu z uwagi na fakt, że w niniejszej sprawie - o uzupełnienie wkładu budowlanego - wniosek nie miał racji bytu. Miał być on przeprowadzony bowiem na okoliczność szkody poniesionej przez pozwanego i istnienia związanych z nią ewentualnych roszczeń wzajemnych. Ustalenie tej okoliczności po pierwsze, byłoby nieprzydatne (wobec braku zgłoszenia przez stronę pozwaną właściwych zarzutów, przy rozpatrywaniu których owe okoliczności miałyby znaczenie), a nadto prowadziłyby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Przechodząc do rozważań prawnych, w pierwszej kolejności, jako najdalej idący, należy rozważyć podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. W tym celu konieczne jest przede wszystkim ustalenie rodzaju roszczenia i terminu jego wymagalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 sierpnia 2004 r., V CK 38/04).

Istota przedawnienia polega na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, powołując się na upływ tego czasu. Skutek przedawnienia polega więc na tym, że dłużnik uzyskuje prawo zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia wykonania świadczenia (lub odszkodowania za szkody powstałe wskutek jego niewykonania lub nienależytego wykonania) przed sądem (państwowym lub arbitrażowym). Sytuacja dłużnika, która polega na możliwości odmowy świadczenia przez podniesienie zarzutu przedawnienia, jest jego prawem podmiotowym. Wynika stąd, że terminy przedawnienia zakreślają granice czasowe, w ramach których może zostać wytoczone powództwo, złożony odpowiedni wniosek lub postawiony zarzut. Jeżeli upłynie termin przedawnienia, a wierzyciel wystąpi do sądu z powództwem opartym na przedawnionym roszczeniu, na wniosek pozwanego - dłużnika podnoszącego zarzut przedawnienia, sąd oddali powództwo. Jeżeli zarzut przedawnienia nie zostanie przez dłużnika podniesiony, sąd rozpatrzy powództwo, tak jakby przedawnienie nie nastąpiło.

Przepisy normujące przedawnienie mają charakter *ius cogens*, co oznacza, że normy prawne, których treść i zakres da się odczytać z tych przepisów, są bezwzględnie obowiązujące. Sąd Najwyższy określił charakter przepisów o przedawnieniu oraz ich *ratio legis*, stwierdzając, że przepisy o przedawnieniu "mają charakter stabilizujący stosunki prawne i gwarantują ich pewność (...), dopuszczenie bowiem możliwości realizowania roszczeń bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie prowadziłyby do sytuacji, w której strona pozostawałaby przez dziesiątki lat w niepewności co do swej sytuacji prawnej" (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90).

Ustawowym skutkiem przedawnienia roszczenia jest powstanie po upływie terminu przedawnienia po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, czyli tzw. zarzut peremptoryjny. Wykonanie tego uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Dotyczy to nie tylko roszczenia głównego, ale i odsetek za opóźnienie (tak uchwała Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 156/95).

Podniesienie więc przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia głównego rozciąga się również na odsetki, których w wysokości ustawowej żądał powód za okres od 16 października 2012 r. do dnia zapłaty. Wspomnieć w tym miejscu należy, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 9 marca 2017 r., sygn. akt III 69/16, roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat (art. 118 k.c.).

W świetle art. 120 §1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Pozwany wskazywał, że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się od momentu podpisania umowy, powód natomiast stał na stanowisku, że termin ten rozpoczął od biegu od momentu przewidzianego w akcie notarialnym, w umowie o ustanowieniu własności, tj. od upływu terminu 30 dni od daty otrzymania od spółdzielni (syndyka masy upadłości) listem poleconym wezwania do uiszczenia różnicy między poniesionymi do dnia zawarcia umowy kosztami budowy przypadającymi na jego lokal, a kosztami zadania inwestycyjnego.

W ocenie sądu należy mieć na uwadze treść art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który to przepis co prawda ma charakter jedynie instrukcyjny, a jego niezachowanie przez spółdzielnię nie spowoduje dla niej żadnych ujemnych konsekwencji. W wyroku z 8 listopada 2012 r. (I CSK 199/12) Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis ten (podobnie jak art. 10 ust. 3) stanowi *lex imperfectae*, nie zawierają bowiem sankcji cywilnej. Tym niemniej wskazuje, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciomiesięcznym od dnia oddania budynku do użytkowania. W przedmiotowej sprawie oddanie budynku miało miejsce 30 września 2009 r., co wynika wprost z opinii biegłej sądowej, w dacie tej została wydania decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Mając jednakże na uwadze treść art. 120 k.c. przyjąć należy, że najwcześniejszym możliwym terminem, od którego rozpoczął bieg termin przedawnienia w powiązaniu z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest termin 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Zatem skoro ww. termin upłynął już w momencie sporządzenia aktu notarialnego - w dniu 31 stycznia 2011 r., uznać należy, że roszczenie w tej dacie było już wymagalne, w konsekwencji, jak słusznie wskazywała strona pozwana, właśnie od tej daty należało liczyć rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia.

Zdaniem sądu nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja powoda w zakresie rzekomego naruszenia zasad współżycia społecznego, z uwagi na powoływanie się na 3-letni okres przedawnienia, pomimo, że dotychczas była praktyka 10 – letniego okresu przedawnienia roszczenia spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego. Podnieść należy, że podstawową funkcją przedawnienia jest stabilizacja porządku prawnego. *R. legis*, a w konsekwencji cel i funkcja instytucji przedawnienia w kodeksie cywilnym sprowadzają się do usunięcia stanu niepewności prawnej w sytuacji, gdy uprawniony przez bardzo długi czas nie wykonuje swoich praw podmiotowych, nie realizuje przysługujących mu roszczeń. Zasadą prawa cywilnego jest bowiem, że roszczenia majątkowe, a takiego dochodził powód, ulegają przedawnieniu w terminach wskazanych przepisami kodeksu cywilnego i uprawnieniem zobowiązanego jest podniesienie zarzutu przedawnienia (art. 117 k.c.). Podniesienie zarzutu przedawnienia, co do zasady nie stanowi więc nadużycia prawa. Może być uznane za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, że opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne. Tylko opóźnienie okolicznościami niezależnymi od powoda, jego szczególna sytuacja życiowa mogą uzasadniać przyjęcie, że zasady słuszności przemawiają zastosowaniem art. 5 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2000 r., III CKN 522/99; z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 204/2001 i z 14 grudnia 2011 r., I CSK 238/11; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7 sierpnia 2015 r., I ACa 1961/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 13 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa 618/15). Uwzględnienie zarzutu przedawnienia może być uznane za naruszające art. 5 k.c. tylko wówczas, gdy przekroczenie terminu przedawnienia jest niewielkie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 611/12 i postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 2005 r., II UK 203/04). Zdaniem Sądu zastosowanie 3-letniego terminu przedawnienia nie stanowi naruszenia praw podmiotowych, tym bardziej, że uchwała Sądu Najwyższego z 22 marca 2017 r. sygn. akt III CZP 69/16 została podjęta w siedmioosobowym składzie. Co więcej strona powodowa winna liczyć się z tym, że takie tendencje w orzecznictwie występują, powinna liczyć się z taką możliwością. Niewątpliwie

na Spółdzielni Mieszkaniowej ciążył obowiązek jak najszybszego przeprowadzenia rozliczenia końcowego, choćby ze względu na uzyskanie środków finansowych, pozwalających na dalsze jej funkcjonowanie, jak również ze względu na członków spółdzielni, by wiedzieli jakie koszty, w jakiej wysokości są obowiązani ponieść. Strona powodowa nie wykazała jednak w niniejszym postępowaniu, by najwcześniej możliwy termin przewidziany w art. 120 k.c. w powiązaniu z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało liczyć w inny niż sformułowany sposób. Strona powodowa wskazywała tylko i wyłącznie na termin wynikający z umowy przeniesienia praw własności. W ocenie sądu powyższe stanowisko w korelacji z art. 120 k.c. nie jest zasadne.

Na marginesie wskazać należy, że w przypadku braku skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia powództwo zasługiwałoby na uwzględnienie w całości. Powód bowiem za pomocą dowodu z opinii biegłego wykazał zasadność swego żądania co do wysokości, gdyż kwota wyliczona przez biegłego sądowego przekraczała kwotę dochodzoną pozwu. Tymczasem strona pozwana nie złożyła żadnego innego zarzutu, który niweczyłby dochodzone roszczenie co do wysokości.

Wobec powyższego, sąd powództwo jako przedawnione oddalił, orzekając jak w pkt I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu sąd oparł na podstawie art. 108 §1 k.p.c., art. 98 §§1 i 3 k.p.c. mając na uwadze, że powód przegrał sprawę w całości, a tym samym, uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, obciążył go kosztami postępowania w całości, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

(...)

1. (...).

2. (...)