

Sygn. III C 1001/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Rafał Jasiński

Protokolant: Natalia Mroczyńska

po rozpoznaniu 7 marca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko (...) spółce z o.o. w W. i (...) S.A. w W.

o zapłatę

1. oddala powództwo w całości,
2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) spółki z o.o. w W. kwotę 10817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 10800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
3. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 10817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 10800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego

Sygn. III C 1001/18

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (zwana dalej także: Spółdzielnią lub SM (...)) wniosła o zasądzenie od (...) spółki z o.o. w W. (zwanej dalej: Spółką (...)), in solidum z (...) S.A. w W. (zwaną dalej: Spółką (...)), na rzecz SM (...) kwoty 1.553922,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 18 września 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 11 maja 2018 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym prowadzonym pod sygn. akt II Nc 394/17, w którym uwzględnił dochodzone roszczenie w całości.

Spółka (...) i Spółka (...) złożyły sprzeciwy od powyższego orzeczenia, w których wniosły o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W 2000 r. Spółdzielnia (...) rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalno-biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączami i elementami zagospodarowania terenu na działkach nr ew. 111 i 112/1

z obrębu 1-01-11 w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna, dowód: decyzje administracyjne k. 270-275, projekt architektoniczno-budowlany k. 277, zeznania powoda e-protokół (...):49-1:04:33 k. 576).

3 października 2002 r. Spółka (...) i Spółdzielnia (...) zawarły umowę w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), na mocy której Spółdzielnia przeniosła na rzecz Spółki (...) własność lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul (...) w W. (zwanego dalej: (...)), z którego następnie wyodrębnione zostały dwa lokale – (...), wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym usytuowany jest ten budynek.

W § 4 umowy Spółka (...) oświadczyła, że jest członkiem Spółdzielni (...), a Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą z dnia 21 czerwca 2002 wyraziło zgodę na nabycie od Spółdzielni (...) przedmiotowego Lokalu.

W § 8 umowy SM (...) oświadczyła, że wkład budowlany na budowę przedmiotowego Lokalu został w całości zapłacony, a rozliczenie z tego tytułu nastąpiło w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności na podstawie art. 498 k.c. i Spółdzielnia (...) nie posiada w stosunku do Spółki (...) żadnych wierzytelności z tego tytułu (okoliczność bezsporna, dowód: odpis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k.79-82, akt notarialny Rep A nr (...) k.83-84, akt notarialny Rep A nr (...) k.84v.-85).

Spółka (...) zbyła lokal (...), wyodrębniony z lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., na rzecz (...) spółki z o.o. w W. na podstawie umowy z 25 września 2003 r. (okoliczność bezsporna, dowód: Odpis KW nr (...) k.86-96, akt notarialny Rep A nr (...) k.226-232, zeznania pozwanej e-protokół (...):04:44-1:16:41 k.580).

W dniu 16 sierpnia 2004 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w W. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku przy ul. (...). W uzasadnieniu do powyższej decyzji wskazano, że podczas oględzin powyższego obiektu przedstawiciel Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego przy udziale stron stwierdził, że roboty budowlane zostały zakończone, a teren uporządkowano (dowód: decyzja nr (...) k. 326, zeznania powoda e-protokół (...):49-1:04:33 k. 576).

Nieruchomość powyższa została zasiedlona, a lokale wchodzące w skład budynku wyodrębnione. Właściciele powyższych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, której zarządcą ustanowiona została Spółdzielnia. Do momentu wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w budynku przy ul. (...) nie zostały zamontowane dwa dźwigi wind samochodowych w stanowiącym, wyodrębniony lokal użytkowy, garażu na poziomie -2. Powyższe prace wykonane zostały na zlecenie Spółdzielni (...) dopiero w 2012 r. Do tego czasu nie istniały żadne przeszkody technologiczne do zamontowania powyższych wind. Opóźnienie w wykonaniu tych prac budowlanych wynikało jedynie z braku środków do ich sfinansowania po stronie Spółdzielni (...). Od 2004 do 2012 r. garaż na poziomie -2 nie był więc wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. 18 czerwca 2012 r. Spółdzielnia (...) i wykonawca (...) spółka z o.o. spisały protokół końcowego odbioru robót budowlanych w tym zakresie (okoliczności bezsporne, dowód: zeznania powoda e-protokół (...):49-1:04:33 k.576, zeznania pozwanej e-protokół (...):04:44-1:16:41 k.580).

Spółdzielnia (...) przyjęła, że do zakończenia inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu budynku przy ul. (...) w W. doszło dopiero wraz z podpisaniem protokołu końcowego odbioru robót, tj. z dniem 18 czerwca 2012 r.

W konsekwencji w dniu 17 września 2012 r. Zarząd Spółdzielni (...) podjął - na podstawie § 75 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17 z dnia 25 marca 1998 r. z późniejszymi zmianami - Uchwałą nr (...) w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.. Załącznik do powyższej uchwały stanowiła dokumentacja zawierająca szczegółowe rozliczenie kosztów budowy poszczególnych lokali i miejsc postojowych. Ostateczną wartość uzupełnienia wkładu budowlanego dla lokalu użytkowego nr (...) określono na kwotę 101 624,09 zł, zaś w przypadku Lokalu nr (...) na kwotę 1 277 833,75 zł.

W § 5 Uchwały wskazano, że uzupełnienie wkładów budowlanych wynikające z ostatecznego rozliczenia inwestycji członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni a posiadające tytuł prawny do lokali lub miejsc

postojowych znajdujących się w obiekcie są zobowiązani wpłacić do kasy Spółdzielni lub na wskazane konto w terminie 15 dni od daty otrzymania powiadomienia – wezwania do zapłaty. Powyższe rozliczenie zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 22.05.2017 r. (okoliczności bezsporne, dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 33-50, zeznania powoda e-protokół (...):49-1:04:33 k. 576).

W § 26 ust. 6-7 Statutu Spółdzielni wskazano, że jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia budowy lokalu powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek Spółdzielni, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu (okoliczności bezsporne, dowód: statut Spółdzielni (...) k. 20-28).

W § 1 Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wskazano, że za Członka SM (...) uważa się jedynie osoby:

1. posiadające status członka Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny lub ekspektatywa praw do lokali znajdujących się w obiekcie
2. niebędące członkami Spółdzielni a posiadające tytuł prawny lub ekspektatywę praw do lokali znajdujących się w obiekcie
3. będące nabywcami od osób trzecich praw lub ekspektatyw praw do lokali znajdujących się w obiekcie,

w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu.

(dowód: Uchwała nr (...) k.29-32).

W dniu 14 lipca 2014 r. Spółdzielnia (...) zawarła z (...) spółką z o.o. w W. (zwaną dalej: Administratorem) umowę przelewu. W umowie tej strony ustaliły, że SM (...) przelewa powierniczo na rzecz Administratora wierzytelność, która zgodnie z jej oświadczeniem przysługuje jej względem Spółki (...) oraz Spółki (...) w kwocie 1.553922,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 września 2012 r. do dnia zapłaty, z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokali użytkowych nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, dowód: umowa przelewu k. 100-102). W dniu 6 września 2017 r. Spółdzielnia (...) zawarła z Administratorem umowę zwrotnego przelewu powyższej wierzytelności (okoliczność bezsporna, dowód: umowa zwrotnego przelewu k.104-107).

Spółdzielnia (...) wezwała Spółkę (...) i Spółkę (...) do zapłaty kwoty 1.553922,27 zł tytułem niezupelnionego wkładu budowlanego (dowód: pismo z 11 czerwca 2014 r. k.108, dowód nadania i doręczenia k.109-110, pismo z 29 maja 2014 r. k.111-115).

Zarówno Spółka (...), jak i Spółka (...) nie są członkami powodowej Spółdzielni (...). Żadna z powyższych spółek nie zawierała umowy o budowę lokalu ze Spółdzielnią (...) (bezsporne, dowód: oświadczenia stron e-protokół 16:57-23:29 k.380, zeznania powoda e-protokół 8:49-1:04:33 k.576, zeznania pozwanej e-protokół 1:04:44-1:16:41 k.580).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o wymienione wyżej dowody, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Podkreślić należy, że okoliczności stanowiące podstawę wydania wyroku w niniejszej sprawie nie były przedmiotem sporu między stronami. Kwestią wymagającą ustalenia pozostawała jedynie ich interpretacja prawna. Sąd na rozprawie 7 marca 2019 r. oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu budownictwa i rachunkowości. Powyższe dowody zgłoszone zostały bowiem w celu wykazania okoliczności nie mających znaczenia w niniejszej sprawie. Powództwo podlegało bowiem oddaleniu z uwagi na brak materialnej legitymacji bierniej po stronie pozwanej, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Sąd dokonał ustaleń w niniejszej sprawie także w oparciu o dowód z zeznań stron postępowania, ograniczony do przesłuchania przedstawiciela powódki oraz pozwanej Spółki (...). Powyższe zeznania, wobec pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, miały charakter jedynie pomocniczy i uzupełniający. Z przesłuchania Prezesa Zarządu powodowej Spółdzielni wynikało natomiast w sposób niewątpliwy, że nie było technologicznych

przeszkód, które uniemożliwiałyby zakończenie inwestycji, niezwłocznie w ciągu kilku miesięcy po oddaniu lokali do użytkowania.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu budownictwa i rachunkowości. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na brak podstawy prawnej, zaś wnioski zmierzały do ustalenia wysokości roszczenia, które było niezasadne.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że nie istnieje podstawa prawna, w oparciu o którą powódka mogłaby skutecznie dochodzić od pozwanych roszczenia sformułowanego w pozwie.

Powódka, jako podstawę materialnoprawną dochodzonego roszczenia o rozliczenie kosztów budowy nieruchomości przy ul. (...) wskazywała przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub w skrócie u.s.m.). Zgodnie z art. 18 powyższej ustawy, z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu zawierana na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powinna obejmować m.in. zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na konkretny lokal przez wniesienie wkładu (art. 18 ust. 1 pkt 1) oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego powierzonego spółdzielni (art. 18 ust. 1 pkt 2). Umowa ta ma jednoznacznie zobowiązujący charakter – obliguje ona spółdzielnię do realizacji określonej inwestycji, a po jej zrealizowaniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz drugiej strony umowy, która zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy. Umowa tego typu dotyczy zatem ze swojej istoty określonej rzeczy przyszłej, dlatego też nie jest możliwe w tym przypadku posłużenie się konstrukcją umowy zobowiązującej do przeniesienia własności o podwójnym skutku (art. 155 § 1 k.c.) (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2018 r., I CSK 324/17). Umowa przenosząca własność lokalu nie stanowiła wykonania zobowiązania z umowy o budowę lokalu, wobec czego art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może znaleźć zastosowania do ewentualnych rozliczeń między stronami.

Zwrócić również należy, że gdyby umowa skutkująca wyodrębnieniem własności lokalu w swej treści zawierałaby umowę o budowę lokalu również powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione. W § 8 umowy z 3 października 2002 r. (k.81v) strony umowy przenoszącej własność lokalu wskazały, że wkład został w pełni pokryty i Spółdzielnia nie posiada w stosunku do Spółki (...) żadnych wierzytelności. Takie postanowienie umowy skutkuje oceną, że umowę tą należy zdyskwalifikować jako umowę o budowę lokalu. Kwalifikacja tej umowy jako umowy przenoszącej własność w wykonaniu umowy o budowę lokalu to postanowienie byłoby nieważne i ze względu na doniosłość tego postanowienia czyniłoby całą umowę nieważną (art. 58 § 3 k.c.).

Powództwo nie mogłoby być uwzględnione również w przypadku gdyby umowę z 3 października 2002 r. potraktować jako umowę w wykonaniu umowy o budowę lokalu – z uwagi na upływ terminu. Art. 18 ust. 4 u.s.m. przewiduje, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Podkreślić należy, że powyższy przepis został zmieniony ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Art. 10 wyżej cytowanej ustawy stanowi, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Do 9 września 2017 r. przewidywał on tylko, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Co więcej, przed 31 lipca 2007 r. przepisu takiego ustawa w ogóle nie przewidywała. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. dokonywała również zmiany w art. 18 ust. 1 u.s.m. Do 9 września 2017 r. przepis ten

pozwał na zawarcie przez spółdzielnię umowy o budowę lokalu jedynie z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Katalog osób, które mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowej lub których członkostwo jest obligatoryjne został wymieniony w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ma on charakter zamknięty. Zgodnie z tym przepisem członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest obligatoryjne m.in. w razie przysługiwania danej osobie jednego z ograniczonych praw rzeczowych (spółdzielczych) lub ekspektatyw praw. Właścicielowi odrębnego prawa do lokalu przysługuje zaś jedynie roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Nabywanie go uzależnione jest więc od zgody tej osoby. Analogiczne postanowienia dotyczą również osób prawnych.

Treść art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie pozostawia wątpliwości, iż spółdzielnia przysługuje roszczenie o rozliczenie kosztów budowy lokalu jedynie w stosunku do osoby, która: była członkiem spółdzielni (w okresie do 9 września 2017 r.), lub która zawarła z nią umowę o budowę lokalu. Przepis ten nie stanowi podstawy prawnej uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych. Spółce (...) przysługuje bowiem prawo odrębnej własności lokalu i udział we współwłasności lokalu garażowego. Prawo to zbyt zostało pierwotnie przez Spółdzielnię na rzecz Spółki (...), która z kolei odsprzedała je drugiej pozwanej. Poza sporem pozostawało także, że żadna z pozwanych nie jest członkiem Spółdzielni (...). Prawo do lokalu zostało przez nią nabyte na rynku wtórnym. Pozwanej przysługuje prawo własności lokalu, a nie jedno z ograniczonych (spółdzielczych) praw rzeczowych. Bezspornym pozostawało, że Spółka (...) nigdy nie zawierała ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, a w konsekwencji nie wносиła wkładu budowlanego. Zobowiązanie Spółki (...) wynikające z umowy sprzedaży z dnia 25 września 2003 r. polegało bowiem na zapłacie ceny rynkowej w zamian za nabycie prawa do lokalu użytkowego. W ocenie Sądu nie istnieje więc żaden przepis materialnoprawny mogący stanowić podstawę roszczenia powódki przeciwko Spółce (...) o uzupełnienie wkładu budowlanego.

Strona powodowa w toku procesu podnosiła, że podstawę taką może stanowić art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosowany przez analogię. Przepis ten odnosi się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i przewiduje, że jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Powódka wskazywała, że na podstawie powyższego artykułu przysługuje jej roszczenie względem pozwanej Spółki (...).

Sąd nie podzielił powyższej argumentacji strony powodowej. W ocenie Sądu opisane wyżej przepisy nie zawierają bowiem luki prawnej uzasadniającej zastosowanie art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez analogię.

Po pierwsze zauważyć należy, że ustawodawca, pomimo kilkukrotnej nowelizacji art. 18 u.s.m. na przestrzeni ostatnich lat, nie wprowadził nigdy postanowień pozwalających spółdzielniom na żądanie dodatkowego wkładu budowlanego od osób innych niż opisane w ust. 1 tego przepisu. Powyższe rozwiązanie jest zdaniem Sądu racjonalne z punktu widzenia różnic pomiędzy prawem odrębnej własności lokalu, a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Choć obie instytucje są zbliżone do siebie, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym. Oznacza to, że pozostaje prawem na rzeczy cudzej. Nie jest z nim związane również prawo własności udziału w nieruchomości wspólnej, a jedynie uprawnienie do korzystania z części wspólnych nieruchomości. Co kluczowe w perspektywie niniejszej sprawy, u podstaw powstania tego prawa stoi umowa o jego ustanowieniu zawarta pomiędzy jego właścicielem, a spółdzielnią mieszkaniową, kreująca stosunek prawny pomiędzy nimi. Treść tej umowy reguluje szereg zależności pomiędzy jej stronami, w tym dotyczące rozliczenia opłat, korzystania z części wspólnych, itd. W niniejszej sprawie do zawarcia takiej umowy pomiędzy powódką a Spółką (...) nigdy nie doszło.

Kierunek kolejnych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że celem ustawodawcy było zmobilizowanie spółdzielni mieszkaniowych do jak najszybszego kończenia procesu budowlanego i dokonania rozliczenia tego procesu. Aktualnie termin na powyższe czynności wynosi zaledwie 3 miesiące. W ocenie Sądu długość tego terminu jednoznacznie wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dokonanie rozliczeń tylko pomiędzy

stronami umowy o budowę lokalu. W świetle całości tej argumentacji, a także systematyki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznać należy, że powyższa regulacja prawna jest wyczerpująca i nie zawiera luk prawnych w zakresie w jakim dotyczy prawa odrębnej własności lokali.

Zauważyć przy tym należy, że art. 18 ust. 4 u.s.m. nie zawiera regulacji dotyczącej wkładu budowlanego, w przeciwieństwie do art. 17⁷ u.s.m. Powyższe rozwiązanie pozostaje spójne w perspektywie opisanych wyżej różnic pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a prawem odrębnej własności. Przy własnościowym prawie do lokalu jego istnienie wynika zawarcia umowy o budowę lokalu oraz ekspektatywy prawa. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży prawa własności do odrębnego lokalu wkład budowlany oznacza zaś odpowiednik ceny uiszczanej przez kupującego. Również dalsze zbycie takiego prawa, w przeciwieństwie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie prowadzi do przeniesienia na nabywcę wkładu budowlanego. Kolejny kupujący nieruchomości lokalową uiszcza więc cenę jedynie za prawo własności do niego oraz udziały w nieruchomości wspólnej. Powyższe uprawnienia są całkowicie oderwane od praw spółdzielni i rozliczeń pomiędzy nią, a osobą, z którą wiązała ją umowa o wybudowanie lokalu.

Całość powyższej argumentacji prowadzi do wniosku, że art. 18 u.s.m. nie zawiera żadnej luki prawnej wymagającej stosowania przez analogię normy z art. 17⁷ u.s.m. do regulacji sytuacji osób, którym przysługuje aktualnie prawo własności do lokalu, które niegdyś przysługiwało członkowi spółdzielni i następnie zostało przez niego zbyte na rzecz nowego właściciela. Wszelkie rozliczenia z tego tytułu i wynikające z nich roszczenia mogłyby więc być skierowane przez powódkę jedynie do osoby, którą – jako członka spółdzielni – łączyłaby z nią umowa o budowę lokalu, na podstawie której wniosłaby ona wkład budowlany i co do której, po ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu, spełniałyby się wynikające z umowy i statutu spółdzielni warunki, umożliwiając żądania od niej zapłaty. W niniejszej sprawie ustalono, że takiej osoby nigdy nie było.

Analogiczną argumentację zastosować należy wobec pozwanej Spółki (...). W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że w chwili nabywania nieruchomości od powódki pozwana była członkiem Spółdzielni. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że Spółka (...) zawierała kiedykolwiek ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu opisaną w art. 18 ust. 1 u.s.m. Prawo do lokali użytkowych nr (...) oraz udziały Spółka (...) nabyła już po wybudowaniu powyższych lokali. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że umowa zawarta 3 października 2002 r. nie zawierała wymogów przewidzianych w art. 18 ust. 1 u.s.m., związanych z wniesieniem wkładu budowlanego i ewentualną możliwością jego rozliczenia po zakończeniu inwestycji. Zdaniem Sądu w oparciu o treść powyższej umowy, a także oświadczeń i zeznań stron złożonych w toku procesu, a także na podstawie zasad elementarnej logiki i doświadczenia życiowego przyjęć należy, że umowa z 3 października 2002 r. zawarta została w ramach rozliczenia wierzytelności przysługujących Spółce z tytułu wykonywanych przez nią robót budowlanych na rzecz Spółdzielni (...). Fakt wstąpienia przez Spółkę (...) do powodowej Spółdzielni był zaś jedynie wynikiem obowiązujących ograniczeń co do możliwości zbywania lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Ówczesne przepisy uniemożliwiały bowiem zawarcie takiej umowy z podmiotem innym, niż członek danej spółdzielni. Nie ulega również wątpliwości Sądu, że posłużenie się przez strony pojęciem „wkładu budowlanego” w powyższej umowie było jedynie próbą dostosowania jej treści do obowiązujących wymogów prawa. Z perspektywy motywacji leżącej u podstaw działania stron umowy – chęci rozliczenia wzajemnych wierzytelności – nie może ulegać wątpliwości, że kwota uiszczona przez Spółkę (...) stanowiła zapłatę ceny za przeniesienie prawa własności.

Podstawy takiej nie mogły stanowić przepisy Statutu Spółdzielni i jej Regulaminu. Bezsporne pozostawało, że na podstawie § 75 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17 z dnia 25.03.1998 r. z późniejszymi zmianami Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W..

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stosownie do postanowień powyżej powołanego Regulaminu, za członka Spółdzielni uważa się nie tylko osoby posiadające status członka, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, ale również osoby nie będące jej członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu, w tym osoby będące nabywcami od osób

trzecich praw do lokali. W § 26 ust. 6-7 Statutu Spółdzielni wskazano zaś, że w sytuacji gdy w wyniku ostatecznego rozliczenia budowy lokalu powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu będzie członkiem spółdzielni, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

Mając na uwadze powyższe przepisy zauważyć należy, że pozwana Spółka (...) w dacie rozliczenia nie posiadała prawa do lokalu ani nie była już członkiem powodowej Spółdzielni. Członkiem takim nie była również Spółka (...). Przysługiwało jej jednak prawo do lokalu mieszkalnego. Powyższe nie prowadziło jednak do przyjęcia, że obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczenia kosztów budowy, który został uchwalony przez radę nadzorczą na podstawie statutowego upoważnienia, może stanowić samodzielną podstawę do dochodzenia roszczenia przez powódkę. Przepisy wewnętrznego regulaminu spółdzielni pozostają bowiem źródłem praw i obowiązków jedynie dla spółdzielni oraz jej członków. Tego rodzaju uregulowanie nie mogło stanowić więc jakichkolwiek podstaw dla odpowiedzialności Spółki (...) wobec powódki. Pozwane Spółki nie łączył w chwili wniesienia pozwu stosunek korporacyjny. Nie istnieją też żadne przepisy uzasadniające przyjęcie, że stały się nimi z mocy prawa. W związku z tym jakiegokolwiek unormowania regulaminu, czy statutu powódki nie mogły i nie mogą jej dotyczyć.

Spółdzielnia jako ewentualną podstawę prawną dochodzonego roszczenia podała przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd wykluczył tą podstawę prawną uznając, że Spółka (...) nabywająca lokal od powodowej Spółdzielni poprzez nabycie lokalu zaspokoiła swoje roszczenie. Brak ekwiwalentności świadczeń nie stanowi podstawy roszczenia o bezpodstawne wzbogacenie. Spółka (...) kupując lokal nie wzbogaciła się zaś kosztem powódki.

Z uwagi na powyższe, wobec przyjęcia że pozwane nie są legitymowane biernie w niniejszej sprawie, roszczenie powódki podlegało oddaleniu. W ocenie Sądu nawet gdyby przyjąć, że pozwane spółki mogą odpowiadać na podstawie wymienionych wyżej przepisów, to i tak roszczenie powódki uległo już przedawnieniu. Sąd nie miał bowiem wątpliwości, że ostateczny termin zakończenia inwestycji budowlanej nastąpił wraz z wydaniem pozwolenia na użytkowanie tej nieruchomości, a więc w 2004 r. Za niezasadne przyjąć należy w tym zakresie twierdzenia pozwanej, że roboty budowlane na nieruchomości zakończyły się dopiero w 2014 r. wraz z oddaniem ostatecznego dźwigu windy samochodowej. Powyższe prace miały charakter ulepszający nieruchomość i stanowiły jedynie pomniejszy element całości inwestycji budowlanej przeprowadzonej przez Spółdzielnię.

Żadne przyczyny technologiczne nie stały na przeszkodzie, ażeby inwestycja została zakończona niezwłocznie po wyodrębnieniu lokalu. Prezes powodowej Spółdzielni wskazywał jedynie na przyczyny natury ekonomicznej. Realizacja inwestycji zależała od czynności powódki, gdyby ona podjęła te czynności w terminie, gdy pozwalały na to względy technologiczne, wówczas całość inwestycji byłaby zakończona najpóźniej w 2004 r., wobec czego roszczenie przedawniłoby się z końcem 2007 r.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty te, jako niezbędne dla celowej obrony pozwanych, składało się wynagrodzenie pełnomocników będących adwokatem lub radcą prawnym, którzy reprezentowali Spółkę (...) oraz Spółkę (...). O wysokości należnych pozwany kosztów orzeczono mając na uwadze minimalne stawki wynikające z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu) oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, a tj. 10800 zł oraz opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)