

UZASADNIENIE

Powódki A. T. i M. T. w pozwie z dnia 30 grudnia 2011 roku wniosły o: „ stwierdzenie obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowej w B. do złożenia oświadczenia o udzieleniu zgody na objęcie w używanie domu jednorodzinnego nr 12 na Osiedlu (...) w B., stanowiącego przedmiot umowy wzajemnej o jego budowę, zawartej na podstawie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazały, iż jako spadkobierczynie weszły w prawa umowy o budowę domku jednorodzinnego z dnia 27.12.2001 r. zawartej pomiędzy stroną pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w B. a ich zmarłą mamą G. T.. Kwestia objęcia domu w używanie w umownym terminie do 31.07.2003 r. została uregulowana w § 5 umowy, przewidującym dla tej czynności formę protokolarną. Ustalenie to jest zgodne z wymaganiami § 95 statutu Spółdzielni, przewidującego sporządzenie protokołu zawierającego opis przekazywanego domu po uprzednim udzieleniu zgody przez Zarząd Spółdzielni na objęcie domu w używanie.

Pozwana, działając jako inwestor, uzyskała w miesiącu kwietniu 2006 roku „ milczącą zgodę” organu nadzoru budowlanego na rozpoczęcie użytkowania domu. Pomimo uregulowania wszystkich wpłat i zaliczek na wkład budowlany wymagalnych zgodnie z umownym harmonogramem (§ 2 Aneksu z dnia 28.10.2004 roku do Umowy), Zarząd Spółdzielni, posiadając faktyczną i prawną możliwość zrealizowania świadczenia umownego w tej części, nie udzielił zgody na przekazanie powódkom domu w używanie. Zgoda ta nie została udzielona mimo uregulowania przez powódki wkładu budowlanego do wysokości wynikającej ze sporządzonego ostatecznego rozliczenia kosztów i pisemnego wezwania do złożenia oświadczenia stanowiącego przedmiot sporu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik strony pozwanej wskazała, iż w dniu 27.12.2001 roku poprzedniczka prawna powódek G. T. zawarła umowę o budowę domu jednorodzinnego, zgodnie z którą pozwana Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania na rzecz poprzedniczki prawnej powódek, jako członka Spółdzielni, domu jednorodzinnego o pow. 120 m kw., w ramach realizacji inwestycji – budowy osiedla domków jednorodzinnych. G. T. zobowiązała się natomiast do pokrycia wszystkich kosztów budowy oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową i przeniesieniem prawa własności przedmiotowego domu w części przypadającej na jej domek. W § 3 umowy strony ustaliły wstępny wkład budowlany na kwotę 269.000 zł, który aneksem do ww. umowy został określony na kwotę 242.867,39 zł. Ostateczny koszt budowy oraz innych wyżej wymienionych zobowiązań Spółdzielni miał zostać ustalony po zakończeniu budowy i po rozliczeniu inwestycji przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Po zakończeniu budowy strona pozwana przekazała protokolarnie poprzedniczce prawnej powódek przedmiotowy dom. G. T. przejęła przekazany jej dom i wykonała w nim prace wykończeniowe, co zostało potwierdzone aneksem z dnia 28.10.2004 roku do umowy o budowę domu. Jednocześnie w wyniku zgłoszenia przez matkę powódek usterek domu, Spółdzielnia usunęła zgłoszone usterki, co zostało potwierdzone protokołem odbioru przez lokatorkę G. T. – poprzedniczkę prawną powódek. Zarząd pozwanej Spółdzielni, po zakończeniu budowy, w dniu 10.02.2005 roku podjął uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia rozliczenia budowy domów jednorodzinnych, łącznie z ustaleniem wartości poszczególnych domów, w tym nr 14 wybudowanego na rzecz poprzedniczki prawnej powódek, który później uzyskał numerację: Osiedle (...).

Całkowity koszt budowy domu nr 14 (później 12) wyniósł 292.934,97 brutto. W związku z faktem, że poprzedniczka prawna powódek zapłaciła na rzecz pozwanej jedynie kwotę 197.000 zł, co nie pokrywało nawet wstępnego wkładu budowlanego wynikającego z umowy, pozwana pismem z dnia 30.05.2005 r. wezwała ją do zapłaty kwoty 95.934,97 zł z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy domu jednorodzinnego nr 14 (później 12) i jednocześnie wezwano

ją do przystąpienia do aktu notarialnego przenoszącego własność ww. domu na jej rzecz i do dodatkowej zapłaty kwoty 30.017,46 zł plus VAT tytułem zapłaty za działkę zajęta pod budowę ww. domu oraz za udział we wspólnych drogach wewnętrznych. Termin zapłaty określono na dzień 30.06.2005 r. Wezwanie to, podobnie jak i następne okazało się bezskuteczne. Poprzedniczka prawna powódek zmarła dnia 14.12.2005 r. Pozwana Spółdzielnia chcąc zamknąć kwestię rozliczenia i przeniesienia własności domu, wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej G. T.. Sąd Rejonowy w Dzierżonowie postanowieniem z dnia 29.05.2007 roku w sprawie sygn. I Ns (...) stwierdził, że spadek po G. T.nabyły z mocy ustawy córki: M. T.i A. T., każda po 1/2 części. Zgodnie z otrzymanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową oświadczeniem pełnomocnikiem do czynności związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności domu, wyznaczona została powódka A. T..

Zarówno poprzedniczka prawna powódek jak i one same, mimo że po odbiorze domu od Spółdzielni i dokonaniu prac wykończeniowych we własnym zakresie, cały czas za zgodą pozwanej Spółdzielni użytkowały przedmiotowy dom, odmawiały zapłaty wkładu budowlanego, twierdząc, że pozwana Spółdzielnia nie wywiązała się w całości ze swoich zobowiązań umownych i kwestionowały wysokość wkładu budowlanego, wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, sporządzonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 10.02.2005 r. Na skutek pozwu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B.Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 17.01.2011 r. (sygn. akt IC (...)) zasądził od A. T.i M. T.na rzecz uprawnionej Spółdzielni kwotę 95.934,97 zł tytułem należnego wkładu budowlanego, oddalając powództwo w zakresie odsetek ustawowych. W wyniku apelacji złożonych przez strony postępowania, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu , prawomocnym wyrokiem z dnia 30.11.2011 r., sygn. akt I (...) zmienił zaskarżony wyrok, zasądzając na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w B.całą kwotę należnego wkładu budowlanego wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia w zapłacie i kosztami postępowania. Powódki w dniach 15 i 16 12. 2011 roku zapłaciły na rzecz pozwanej zasądzone ww. wyrokiem należności i w dniu 19.12.2011 r. wezwały stronę pozwaną do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy o budowę domu jednorodzinnego z dnia 27.01.2001 r. W odpowiedzi na powyższe strona pozwana w dniu 22.12.2011 r. wezwała powódki do przystąpienia w dniu 29.12.2011 r. do aktu notarialnego celem przeniesienia na powódki własności przedmiotowego domu wraz z działką zajęta pod jego budowę oraz udziałem we wspólnych drogach wewnętrznych, wyznaczając w tym celu Kancelarię Notarialną Notariusz L. B.w D., z którą stale współpracuje, i która już wcześniej sporządzała umowy przeniesienia własności domu na członka spółdzielni, wybudowanego w związku z realizacją budowy osiedla domów jednorodzinnych. Z uwagi, iż pani Notariusz zażądała dodatkowego dokumentu, termin zawarcia aktu notarialnego zarówno z paniami T.jak i państwem L., został przesunięty na 02.01.2012 r., o czym zainteresowanych poinformowano telefonicznie. Niestety z niezrozumiałych przyczyn, zarówno państwo L.jak i panie T.stawili się w dniu 29.12.2011 r. u Notariusza i zażądali sporządzenia aktu notarialnego, iż w tym dniu Spółdzielnia nie stawiała się na podpisanie umowy, po czym w dniu 30.12.2011 r. powódki złożyły pozew w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie pozwana Spółdzielnia pismem z dnia 29.12.2011 r. wezwała powódki do dopłaty brakującej kwoty zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu oraz poinformowała, że przy zawarciu umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu, powódki zobowiązane będą do zapłaty kwoty pokrywającej koszt działki zajętej pod budowę domu wraz z udziałem we wspólnych drogach. Pozwana Spółdzielnia ponownie wezwała powódki do stawienia się u Notariusza w dniu 04.01.2012 r. celem sfinalizowania umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu na rzecz powódek. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 02.01.2012 r. powódki wskazały, iż ustalony termin jest bezprzedmiotowy w związku ze wszczęciem procedury sądowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa we wskazanym terminie stawiała się jednak u Notariusza, a na skutek nieobecności powódek nie doszło do zawarcia rzeczonyj umowy. Strona pozwana pismem z dnia 19.01.2012 r. kolejny raz wezwała powódki do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 14.02.2012 r., wskazując, iż zgodnie z §93 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B., przejęcie własności domu w terminie wyznaczonym przez Zarząd po ostatecznym rozliczeniu wkładu budowlanego, jest obowiązkiem członka Spółdzielni, a nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykreślenia takiego członka z rejestru członków Spółdzielni. W odpowiedzi na powyższe powódki zakwestionowały stanowisko Spółdzielni co do możliwości przeniesienia na ich rzecz własności domu, wywodząc, iż winna ustanowić na ich rzecz odrębną własność domu. Zakwestionowały także uchwałę Zarządu Spółdzielni z dnia 28.12.2011 r., wielkość powierzchni użytkowej domu, zażądały przekazania im

domu do używania, zakwestionowały obowiązek objęcia udziału we wspólnych drogach poza działką (...), a dodatkowo zażądały, aby umowa została zawarta przed innym notariuszem, wskazując na Notariusz W. G..

Pełnomocnik strony pozwanej podniosła, że zarzuty powódek oraz uchylanie się przez nie od przejęcia własności przedmiotowego domu są całkowicie bezzasadne i naruszają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy Statutu Spółdzielni oraz postanowienia umowy o budowę domu z dnia 27.12.2001 r. wraz z aneksem z dnia 28.10.2004 r. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowych może być między innymi budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków **własności** tych domów. Identyczne uregulowania zawarte są w §5 pkt 2 ppkt 3i 4 Statutu pozwanej Spółdzielni. Zatem niesłuszny jest zarzut, iż Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić na rzecz powódek odrębną własność domu, zamiast przenosić tą własność na powódki. Także na podstawie umowy o budowę domu z dnia 27.12.2001 r. wraz z aneksem z dnia 28.10.2004 r. pozwana Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść na rzecz członka własność domu wraz z prawem do działki zajętej pod jego budowę oraz udziałem we wspólnych drogach.

Pełnomocnik strony pozwanej wskazała, że to nie Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. uchyla się od wykonania swoich zobowiązań wynikających z łączącej strony umowy, a przeciwnie- to powódki całymi latami nie wykonywały umownych postanowień, uchylając się najpierw od zapłaty należnego wkładu budowlanego wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, a obecnie odmawiając przystąpienia do aktu notarialnego, na mocy którego Spółdzielnia zamierza przenieść na rzecz powódek własność przedmiotowego domu wraz z prawem do działki i udziałem we wspólnych drogach. Dlatego też, zdaniem pozwanej, roszczenie powódek jest całkowicie nieuzasadnione. Z przepisu aktualnego §91 Statutu Spółdzielni obowiązującego od 03.01.2008 roku (§ 95 poprzedniego Statutu Spółdzielni z dnia 12.12.2003 r. wynika, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana udzielić członkowi Spółdzielni zezwolenia na objęcie domu w używanie na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego po ukończeniu budowy i po wpłacie wstępnie wyliczonego wkładu budowlanego. Natomiast po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy i po ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych oraz po ich zapłacie przez członków, Spółdzielnia przenosi na rzecz członków własność domów wraz z prawami do działek. Zgoda na używanie jest zatem udzielana, kiedy nie można jeszcze przenieść na rzecz członka własności domu, czyli przed ostatecznym rozliczeniem i zapłatą ostatecznego wkładu budowlanego celem umożliwienia członkowi Spółdzielni np. realizację prac wykończeniowych we własnym zakresie. Pozwana Spółdzielnia udzieliła już poprzedniczce prawnej powódek zgody na używanie domu na podstawie protokolarnego przekazania wybudowanego domu, co miało miejsce w dniu 08.01.2004 r. Poprzedniczka prawna powódek przejęła przedmiotowy dom oraz odbierała usunięcie usterek, wykonywała prace wykończeniowe i użytkowała przedmiotowy dom, a po jej śmierci przedmiotowy dom do dnia dzisiejszego użytkują powódki, które za zgodą Spółdzielni zawarły umowy na dostawę mediów do użytkowanego przez nich domu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27.12.2001 roku poprzedniczka prawna powódek G. T. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w B. umowę o budowę domku jednorodzinnego, zgodnie z którą pozwana Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania na rzecz poprzedniczki prawnej powódek, jako członka Spółdzielni, domu jednorodzinnego o pow. 120 m kw., w ramach realizacji inwestycji – budowy osiedla domków jednorodzinnych na os. (...) w B.. G. T. zobowiązała się natomiast do pokrycia wszystkich kosztów budowy oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową i przeniesieniem prawa własności przedmiotowego domu w części przypadającej na jej domek. W § 3 umowy strony ustaliły wstępny wkład budowlany na kwotę 269.000 zł brutto, który aneksem do ww. umowy został określony na kwotę 242.867,39 zł. Ostateczny koszt budowy oraz innych wyżej wymienionych zobowiązań Spółdzielni miał zostać ustalony po zakończeniu budowy i po rozliczeniu inwestycji przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

W §5 pkt 3 przedmiotowej umowy postanowiono, iż domek zostanie przekazany w formie protokolarnej.

Zakres rzeczowy budowy domu określał załącznik nr 2 do umowy, który uwzględniał wykonanie drogi wewnętrznej, ogrodzenia, otoczenia domu – wyrównania, splantowania terenu i wykonanie przyłączy, nie obejmował natomiast drogi dojazdowej do całego osiedla, która jest drogą gminną. Jest to droga historyczna widniejąca na mapie B. z

1824 roku. W pewnym momencie uległa ona degradacji i została wzmocniona płytami betonowymi. Droga ta nie figurowała w projekcie budowlanym dotyczącym Osiedla (...) i nie była objęta pozwoleniem na budowę. Całość inwestycji dotyczącej tego Osiedla była zrealizowana zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym.

Obecnie gmina prowadzi budowę nowej drogi dojazdowej do osiedla, która wkrótce zostanie ukończona.

Dowód:

- kserokopia umowy o budowę domku jednorodzinnego z dnia 27.12.2001 r. -k.4-6;
- aneks do umowy o budowę domu jednorodzinnego z dnia 28.10.2004 r. -k.7;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej R. J. -k.439;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej T. D. -k.446;
- Decyzja Nr (...) z 30.09.2010 r. Wojewody (...) -k.244-246
- kserokopia Decyzji Nr (...) z dnia 18.07.2012 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. – k.300;
- pismo Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 25.09. 2012 r. -k.274;
- kserokopia Uchwały Nr XXXII/339/13 Rady Miejskiej w B. z dnia 30.01.2013 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych wraz z kserokopią załącznika nr 1 -k.377;378

G. T. – matka powódek od samego początku aktywnie uczestniczyła w realizacji budowy domu, doglądając prac, wykonując zdjęcia „swojego” domu na poszczególnych etapach jego budowy. W toku realizacji inwestycji doszło do pęknięcia fundamentów domu. Została podjęta decyzja o wzmocnieniu fundamentu poprzez poszerzenie ławy fundamentowej, co zostało wykonane, a w celu sprawdzenia czy naprawa odniosła skutek, w miejscu pęknięcia założono szklaną plombę, umożliwiającą obserwację czy w tym miejscu w dalszym ciągu następują jakieś ruchy, czy też wszystko się ustabilizowało. Fundament ostatecznie jednak się ustabilizował i w ten sposób problem pęknięcia został rozwiązany. Matka powódek wykonała fotografię miejsca, w którym założono przedmiotową szklaną plombę.

Zgodnie z życzeniem G. T. dokonywano zmian w projekcie budowlanym, wykonano okładziny z płyt gipsowych na ścianach i stropach. Ona też uzgadniała w trakcie realizacji inwestycji kształt schodów, kominek i szereg innych rzeczy.

Na pewnym etapie matka powódek postanowiła przejąć dom do wykończenia we własnym zakresie, na swój koszt i odpowiedzialność, ponieważ nie była zadowolona z jakości pracy świadczonej przez wykonawcę.

Dowód:

- przesłuchanie powódki A. T. -k.437- 438;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej R. J. -k.439-441;

Zgodnie z § 95 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dnia 12.12.2003 r., którego regulacja została powtórzona w §91 obecnie obowiązującego Statutu Spółdzielni z dnia 03.01.2008 r., zezwolenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia. Za zgodą właściwego organu udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem budowy. Stosownie zaś do punktu 3 przywołanego przepisu przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu.

Dowód:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w B. -k.63-64, k.248

W dniu 06 stycznia 2004 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w B. udzielił zezwolenia na objęcie między innymi domu poprzedniczki prawnej powódek w używanie. Jednocześnie upoważnił inspektora d/s inwestycji P. J. i inspektora d/s instalacji sanitarnych M. W. do protokolarnego przekazania domów jednorodzinnych nr 4,12,14 na rzecz przyszłych właścicieli w celu wykonania przez nich prac wykończeniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, znając sytuację zdrowotną G. T. zgodziła się na objęcie przez nią domu w używanie, mimo iż ta nie wpłaciła w całości wymaganego wstępnego wkładu budowlanego.

Dowód:

- kserokopia pisma Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dnia 06.01.2004 r. -k.449;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej T. D. -k. 447.

W dniu 08 stycznia 2004 roku został sporządzony protokół technicznego odbioru domu jednorodzinnego nr 14 zlokalizowanego w B.Obręb Osiedle na przedłużeniu ul. (...), realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę nr (...)z dnia 28.12.2001 r., który został podpisany przez P. J., M. W.i G. T.oraz wykonawców i podwykonawców, w których obecności nastąpił odbiór przedmiotu umowy z dnia 27.12.2001 r. przez matkę powódek w celu wykończenia domu we własnym zakresie. Do protokołu dołączono „ wykaz usterek”, które wykonawca zobowiązał się usunąć do 16.01.2004 r. Następnie sporządzono protokoły z usunięcia usterek wykazanych w trakcie odbioru technicznego domku w dniu 13.01.2004 r., 16.06.2004 r. i 13.10 .2005 roku, kiedy to między innymi wymieniono całe pokrycie dachowe.

Dowód:

- przesłuchanie powódki A. T. -k.437- 438;

- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej R. J. -k.439-441;
- kserokopia protokołu odbioru technicznego domu jednorodzinnego z dnia 08.01.2004 r. -k.47;
- kserokopia wykazu usterek z dnia 08.01.2004 r. -k.48;
- kserokopie protokołów z usunięcia usterek z dnia 13.01.2004 r., 16.06.2004 r.,13.10.2005 r. -k.51,49,48v.

Od dnia 08 stycznia 2004 roku matka powódek używała dom, wykańczając go we własnym zakresie i na swoją odpowiedzialność, a następnie zamieszkując w nim. Zamieszkała w nim również powódka A. T.. Dom obecnie jest kompletnie wykończony i urządzony, posiada wszystkie instalacje i media. Powódka A. T. posiada w nim swoje rzeczy osobiste.

Dowód:

- przesłuchanie powódki A. T. -k.437- 438;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej R. J. -k.439-441;
- opinia pisemna biegłego sądowego K. B. -k.321-346;
- opinia ustana biegłego K. B. -k.412-413.

Strona pozwana pismem z dnia 30.05.2005 r. wezwała G. T.do zapłaty kwoty 95.934,97 zł z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy domu jednorodzinnego nr 14 (później 12) i jednocześnie wezwano ją do przystąpienia

do aktu notarialnego przenoszącego własność ww. domu na jej rzecz i do dodatkowej zapłaty kwoty 30.017,46 zł plus VAT tytułem zapłaty za działkę zajęta pod budowę domu oraz za udział we wspólnych drogach wewnętrznych. Termin zapłaty określono na dzień 30.06.2005 r. Wezwanie to, podobnie jak i następne okazało się bezskuteczne. Poprzedniczka prawna powódek zmarła dnia 14.12.2005 r. Pozwana Spółdzielnia chcąc zamknąć kwestię rozliczenia i przeniesienia własności domu, wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej G. T.. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie postanowieniem z dnia 29.05.2007 roku w sprawie sygn. I Ns (...) stwierdził, że spadek po G. T.nabyły z mocy ustawy córki: M. T.i A. T., każda po 1/2 części. Zgodnie z otrzymanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową oświadczeniem, pełnomocnikiem do czynności związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności domu , wyznaczona została powódka A. T..

Dowód:

- kserokopia pisma pozwanej Spółdzielni skierowanego do G. T. z dnia 30.05.2005 r. -k.50;
- kserokopia pisma G. T. z dnia 15.06.2005 r. -k.54;
- kserokopia pisma powódki A. T. z dnia 30.01.2006 r. -k.55;
- kserokopia oświadczenia z dnia 08.01.2006 r. -k.56;
- kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 29.05.2007 r. w sprawie sygn. I Ns (...) -k.59

W dniu 14.04.2006 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w D. wydał zaświadczenie, że zakończono budowę domu jednorodzinnego położonego w B. Os. (...), na działce o nr ew. Gruntu (...) obręb Osiedle oraz dopełniono formalności wymaganych przez prawo budowlane związanych z zamiarem przystąpienia do użytkowania budynku.

Dowód:

- kserokopia zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. z dnia 14.04.2006 r. -k.282

Poprzedniczka prawna powódek i one same, mimo że po odbiorze domu od Spółdzielni i dokonaniu prac wykończeniowych we własnym zakresie, cały czas za zgodą pozwanej Spółdzielni użytkowały przedmiotowy dom, odmawiały zapłaty wkładu budowlanego. Na skutek pozwu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B.Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 17.01.2011 r. (sygn. akt IC (...)) zasądził od A. T.i M. T.na rzecz uprawnionej Spółdzielni kwotę 95.934,97 zł tytułem należnego wkładu budowlanego, oddalając powództwo w zakresie odsetek ustawowych. W wyniku apelacji złożonych przez strony postępowania, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu , prawomocnym wyrokiem z dnia 30.11.2011 r., sygn. akt I (...) zmienił zaskarżony wyrok, zasądając na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w B.całą kwotę należnego wkładu budowlanego wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia w zapłacie i kosztami postępowania.

Dowód:

- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej T. D. -446-447;
- kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 17 stycznia 2011 roku w sprawie sygn. IC (...)wraz z uzasadnieniem -k.286-292;
- kserokopia wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30.11.2011 r. w sprawie sygn. I (...)wraz z uzasadnieniem – k. 293-299

Powódki w dniach 15 i 16 12. 2011 roku zapłaciły na rzecz pozwanej zasądzone wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu należności i w dniu 19.12.2011 r. wezwały stronę pozwaną do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy o budowę domu jednorodzinnego z dnia 27.01.2001 r. W odpowiedzi na powyższe strona pozwana w dniu

22.12.2011 r. wezwała powódki do przystąpienia w dniu 29.12.2011 r. do aktu notarialnego celem przeniesienia na powódki własności przedmiotowego domu wraz z działką zajęta pod jego budowę oraz udziałem we wspólnych drogach wewnętrznych, wyznaczając w tym celu Kancelarię Notarialną Notariusz L. B. w D., z którą stale współpracuje. Ponieważ Notariusz zażądała dodatkowego dokumentu, termin zawarcia aktu notarialnego z powódkami został przesunięty na 02.01.2012 r., o czym zainteresowane poinformowano telefonicznie. A. i M. T. stawily się jednak w dniu 29.12.2011 r. u Notariusza i zażądały sporządzenia aktu notarialnego, iż w tym dniu Spółdzielnia nie stawila się na podpisanie umowy. Pozwana Spółdzielnia pismem z dnia 29.12.2011 r. wezwała powódki do dopłaty brakującej kwoty zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu oraz poinformowała, że przy zawarciu umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu, powódki zobowiązane będą do zapłaty kwoty pokrywającej koszt działki zajętej pod budowę domu wraz z udziałem we wspólnych drogach. Pozwana Spółdzielnia ponownie wezwała powódki do stawienia się u Notariusza w dniu 04.01.2012 r. celem sfinalizowania umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu na rzecz powódek. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 02.01.2012 r. powódki wskazały, iż ustalony termin jest bezprzedmiotowy w związku ze wszczęciem procedury sądowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa we wskazanym terminie stawila się jednak u Notariusza, a na skutek nieobecności powódek nie doszło do zawarcia rzeczonyj umowy. Strona pozwana pismem z dnia 19.01.2012 r. kolejny raz wezwała powódki do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w dniu 14.02.2012 r., wskazując, iż zgodnie z §93 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B., przejęcie własności domu w terminie wyznaczonym przez Zarząd po ostatecznym rozliczeniu wkładu budowlanego, jest obowiązkiem członka Spółdzielni, a nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykreślenia takiego członka z rejestru członków Spółdzielni. W odpowiedzi na powyższe powódki zakwestionowały stanowisko Spółdzielni co do możliwości przeniesienia na ich rzecz własności domu, wywodząc, iż winna ustanowić na ich rzecz odrębną własność domu. Zakwestionowały także uchwałę Zarządu Spółdzielni z dnia 28.12.2011 r., wielkość powierzchni użytkowej domu, zażądały przekazania im domu do używania, zakwestionowały obowiązek objęcia udziału we wspólnych drogach poza działką (...), a dodatkowo zażądały, aby umowa została zawarta przed innym notariuszem, wskazując na Notariusz W. G..

Dowód:

- przesłuchanie powódki A. T. -k.438;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej T. D. – 446-447;
- kserokopia wypisu z aktu notarialnego z dnia 29.12.2011 r. Repertorium A numer (...) -k.12-13;
- kserokopia pisma powódek skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dnia 19.12.2011 r. i 29.12.2011 r. oraz 25.01.2012 r. -k.11, 35, 37;
- kserokopia Uchwały Nr 150/24/2011 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dnia 28.12.2011 r. w sprawie przeniesienia własności domu z prawem własności do gruntu oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 288 m kw. oraz sprzedaży udziałów w nieruchomościach wspólnych stanowiących drogi M. i A. T. zam. Os. (...) -k.34;
- kserokopia wezwania ostatecznego z dnia 19 stycznia 2012 r. skierowanego do powódek -k.36;

Zgodnie z § 97 Statutu pozwanej Spółdzielni (par. 93 aktualnie obowiązującego) po zakończeniu realizacji określonego zadania inwestycyjnego oraz po rozliczeniu kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek

Dowód:

- kserokopia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B. -k.61-64

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódki A. T. i M. T. w pozwie z dnia 30 grudnia 2011 roku wniosły o: „ stwierdzenie obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowej w B. do złożenia oświadczenia o udzieleniu zgody na objęcie w używanie domu jednorodzinnego nr 12 na Osiedlu (...) w B., stanowiącego przedmiot umowy wzajemnej o jego budowę, zawartej na podstawie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, wywodząc, iż obowiązek ten wynika z wzmiankowanej umowy, która została zawarta ze stroną pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w B. z ich mamą, której są następczyniami prawnymi.

Istotnie § 5 pkt 1 umowy o budowę domku jednorodzinnego z dnia 27.12.2001 roku mówi o terminie „przekazania domku i oddania go do użytku Członka Spółdzielni”, zaś pkt 3 tego przepisu stanowi, iż domek zostanie przekazany w formie protokolarnej. Bez wątplenia zawarte w przedmiotowej umowie sformułowanie dotyczące „oddania domku do użytku” należy interpretować w świetle §95 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dnia 12.12.2003 r., którego regulacja została powtórzona w §91 obecnie obowiązującego Statutu Spółdzielni z dnia 03.01.2008 r., zgodnie z którym **zezwoenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd** po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia. **Za zgodą właściwego organu udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem budowy.** Stosownie zaś do punktu 3 przywołanego przepisu przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu.

Zgodnie z niespornym stanem faktycznym ustalonym w niniejszym postępowaniu, na pewnym etapie budowy domu matka powódek postanowiła przejąć dom do wykończenia we własnym zakresie, na swój koszt i odpowiedzialność, ponieważ nie była zadowolona z jakości pracy świadczonej przez wykonawcę. Spółdzielnia Mieszkaniowa, znając ciężką sytuację zdrowotną G. T. zgodziła się na objęcie przez nią domu w używanie, mimo iż ta nie wpłaciła w całości wymaganego wstępnego wkładu budowlanego. W dniu 06 stycznia 2004 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w B. udzielił zezwolenia na objęcie między innymi domu poprzedniczki prawnej powódek w używanie. Jednocześnie upoważnił inspektora d/s inwestycji P. J. i inspektora d/s instalacji sanitarnych M. W. do protokolarnego przekazania domów jednorodzinnych nr 4,12,14 na rzecz przyszłych właścicieli w celu wykonania przez nich prac wykończeniowych. Dowodem na to jest załączona do akt sprawy kserokopia decyzji Zarządu pozwanej z dnia 06.01.2004 roku (k.449) w żaden sposób nie zakwestionowana przez powódki. Wydanie przedmiotowej decyzji przed ukończeniem całej inwestycji pozostawało w zgodzie z przywołanym powyżej §95 pkt 1 obowiązującego w dacie jej wydania Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B.. Konsekwencją powyższego było protokolarne przekazanie G. T. jej domu w dniu 08.01.2004 roku, co z kolei czyniło zadość regulacji punktu 3 przywołanego przepisu, zgodnie z którym przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego zawierającego między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu oraz realizowało pkt 3 §5 umowy z dnia 27.12.2001 r.

Sąd podziela bowiem w tym zakresie stanowisko zaprezentowane przez pełnomocnika strony pozwanej, iż wymieniony protokół z dnia 08.01.2004 roku był tym, na mocy którego przekazano G. T. dom do używania, w tym do wykończenia go we własnym zakresie. Bez znaczenia jest to, iż protokół nosi nazwę protokołu technicznego odbioru domu. Zdaniem Sądu, istotne jest, że wraz z załącznikiem dotyczącym wykazu usterek zawiera on opis stanu wykończenia i wyposażenia domu zgodnie z wymogami §95 pkt 3 ówczynie obowiązującego Statutu pozwanej Spółdzielni.

Zgodnie z przepisem art. 65§ 1 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W niniejszym postępowaniu ustalono, iż strona pozwana w formie protokołu technicznego odbioru domu przekazywała domy jednorodzinne do używania swoim członkom. W dniu 08 stycznia 2004 roku został sporządzony protokół technicznego odbioru domu jednorodzinnego nr 14 zlokalizowanego w B. O. Osiedle na przedłużeniu ul. (...), realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 28.12.2001 r., który został podpisany z ramienia inwestora przez P. J., M. W. i odbierającą dom G. T. oraz wykonawców i podwykonawców, w których obecności nastąpił odbiór przedmiotu umowy z dnia 27.12.2001 r. przez matkę powódek w celu wykończenia domu we własnym zakresie. Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie należy wnosić, iż wolą poprzedniczki prawnej powódek było

przejęcie przedmiotowego domu do używania, w tym do wykończenia go we własnym zakresie. G. T. odbierała roboty związane z usunięciem usterek (protokoły z dnia 13.01.2004., 16.06.2004 r.,13.10.2005 r.) i wykonała we własnym zakresie prace wykończeniowe, po zakończeniu których dom nie został przekazany z powrotem do dyspozycji Spółdzielni. Przeciwnie, obecnie dom jest zupełnie wykończony, wyposażony, zaopatrzony we wszystkie media i zamieszkiwany (używany) przez A. T.- następczynię prawną G. T., czego dowodem są chociażby zdjęcia wykonane przez biegłego K. B. w związku ze sporządzaną w niniejszej sprawie opinią. Stan taki trwa od ponad 10 lat.

Skoro zatem matka powódek aktywnie doglądająca realizacji inwestycji, przyjęła dom do używania z całą wiedzą o usterekach (później zresztą sukcesywnie usuwanych, łącznie z kompletną wymianą pokrycia dachowego), powódki nie mają ponownego roszczenia o protokolarne przekazanie im domu do używania- jak twierdzą w celu wyegzekwowania odpowiedzialności Spółdzielni za istniejące wady. Stan techniczny domu w momencie oddania go matce powódek oraz wszystkie wady zostały zebrane w protokole z dnia 08.01.2004 r. Choć kwestia ta nie była przedmiotem niniejszego procesu, nie sposób przyjąć, że matka powódek nie wiedziała o szklanej plombie założonej na fundamenty, skoro sama ją sfotografowała. G. T. była też autorką decyzji dotyczącej obłożenia ścian płytami gipsowymi zamiast zaprojektowanych tynków, założenia podwieszanych sufitów oraz innych rozwiązań robót wykończeniowych, które realizowała przecież we własnym zakresie. Twierdzenia powódek dotyczące pęknięć ścian również są gołosłowne, gdyż nie stwierdzono ich podczas oględzin dokonanych przez biegłego, a i sama A. T. zeznała, iż pęknięcia te nie są widoczne. Nie mają racji powódki, iż oddanie domu do używania członkowi Spółdzielni, o którym mowa w umowie z dnia 27.12.001 r. i Statucie strony pozwanej należy utożsamiać z oddaniem inwestycji do użytkowania po zakończeniu budowy. Jak już wywodziła w tym procesie pełnomocnik strony pozwanej oraz przedstawiciel tej strony R. J., są to dwie odrębne instytucje. Zgodę na używanie wydaje Zarząd Spółdzielni w warunkach określonych w Statucie i omówionych powyżej(w tym także przed ukończeniem inwestycji), natomiast pozwolenie na użytkowanie jest to decyzja administracyjna wydawana przez Inspektora Nadzoru Budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego po zakończeniu budowy.

Dlatego też brak jest podstaw prawnych do zastosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie, ***albowiem pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. złożyła oświadczenie objęte żądaniem pozwu już w dniu 06 stycznia 2004 roku (k.449 akt)***, a realizacja przedmiotowej decyzji Zarządu pozwanej zmaterializowała się w ustalonej w Statucie i łączącej strony umowie z dnia 27.12.2001 r. formie w postaci protokołu odbioru technicznego domu z dnia 08.01.2004 roku.

Rozważając powyższe okoliczności, na mocy przywołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 1i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), w tym koszty w postaci wynagrodzenia adwokata. Zgodnie zaś z przepisem art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Mając to na uwadze, w oparciu o wskazane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji orzeczenia.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powódce A. T.;
3. kal. 14 dni.