

Sygn. akt I C 386/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 27.10.2015 r. w Giżycku

sprawy z powództwa R. P. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powódki R. P. (1) na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 386/15

UZASADNIENIE

Powódka R. P. (1) domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwoty 2.637,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.06.2013r oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu podniosła, iż strony łączyła umowa zobowiązująca do ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przewidująca karę umowną za opóźnienie w przekazaniu powódce lokalu. Ponieważ pozwana spółdzielnia – wskazywała dalej powódka – dopuściła się 71 dniowej zwłoki w przekazaniu mieszkania, winna uiścić stosowną karę umowną.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu pozwana przyznała wprawdzie, że doszło do zwłoki w oddaniu powódce lokalu mieszkalnego i zasadnym jest naliczenie przez powódkę kary umownej w wysokości dochodzonej pozwem, ale jednocześnie podniosła zarzut potrącenia i wskazała, że powódka jest bezpodstawnie wzbogacona kosztem pozwanej na kwotę 3.449,60 zł. Pozwana bowiem, ponad zobowiązania wynikające z treści umowy stron, wybudowała własnym kosztem ogrodzony parking, dostępny wyłącznie dla osób, posiadających uprawnienie (i pilota od bramy wjazdowej), a następnie udostępniła ów parking wyłącznie osobom, z którymi zawarła porozumienie o wzajemnym zniesieniu roszczeń (zrzeczenie roszczeń z tytułu kary umownej w zamian za bezpłatny dostęp do parkingu). Pozwana uzyskała dostęp do parkingu (i pilota), pomimo nie zawarcia stosownego porozumienia ze spółdzielnią.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 16.01.2012r. strony - R. P. (1) i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. - zawarły umowę zobowiązującą nr (...) do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu w budynku przy ul. (...). Zgodnie z tą umową spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania zgodnie z pozwoleniem budynku wielorodzinnego (51 lokali wraz z zespołem garaży (...) sztuk) w terminie do dnia 31.03.2013r. i sprzedaży powódce lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 35,50 m².

Strony ustaliły też, że niedotrzymanie terminu wybudowania budynku skutkować będzie karą umowną za zwłokę w wysokości 0,03 % wartości lokalu za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż za 90 dni.

dowód: bezsporne

W dniu 11.06.2013r. nastąpiło przekazanie powódce przez spółdzielnię lokalu mieszkalnego nr (...).

dowód: bezsporne

Zgodnie z pierwotnym projektem budowlanym z 17.05.2011r. i pozwoleniem na budowę inwestycja przy ul. (...) w G. obejmowała budowę budynku wielorodzinnego z kompleksem garaży. Na dachu garaży zaplanowano teren zielony, przecięty dwoma chodnikami z polbruku. W dniu 18.07.2013r. pozwana spółdzielnia dokonała w Starostwie Powiatowym w G. zgłoszenia o zamiarze przystąpienia do wykonania robót związanych z utwardzeniem powierzchni gruntu kostką brukową wraz z instalacją obiektów małej architektury zielonej i następnie przystąpiła do robót budowlanych, w efekcie których w miejsce terenów zielonych i chodników na dachu kompleksu garażowego przy ul. (...) w G. powstał zespół parkingów. Pozwana poniosła w związku ze zmianą projektu i wykonaniem parkingu koszty w kwocie 222.986,32 zł. Udział powódki w nieruchomości wspólnej, w tym działce, na której usytuowane są parkingi na dachu garaży wynosi (...) części.

dowód: zawiadomienie k 38-40

projekt k 41-44

zgłoszenie k 45-47

faktura k 48, 50-53

zestawienie robót k 49

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest zarówno treść umowy stron z 16.01.2012r., fakt przekazania powódce lokalu mieszkalnego ze zwłoką jak i wysokość należnej powódce kary umownej. Wynika to wprost ze zgodnych twierdzeń stron, nie wspominając nawet o dowodach bezosobowych w postaci umowy stron z 16.01.2012r., protokołu przekazania lokalu z 11.06.2013r., korespondencji pomiędzy stronami.

Poza sporem stron pozostaje również fakt wybudowania przez spółdzielnię miejsc postojowych na dachu garaży podziemnych, jak i wysokość kosztów związanych z tymi pracami, a poniesionych przez pozwaną – powyższe wynika z kolei z dokumentów przedstawionych przez spółdzielnię (zawiadomienie, projekt, zgłoszenie, faktury, zestawienie robót) oraz twierdzeń strony powodowej.

W takiej sytuacji sporną pozostaje kwestia rozliczenia pomiędzy stronami kosztów budowy miejsc postojowych na dachu garaży. O ile bowiem pozwana twierdzi, że prace te nie wchodziły w zakres umowy stron z 16.01.2012r. i winny być rozliczone odrębnie, o tyle powódka podnosi, że jeszcze przed zawarciem umowy z 16.01.2012r. pozwana informowała powódkę, że będą budowane parkingi, co oznacza objęcie w/w umową również spornych prac, a roboty przy parkingu zostały sfinansowane de facto przez nabywców garaży, co z kolei pozbawia spółdzielnię uprawnień do domagania się zwrotu tychże kosztów od powódki.

Analizując powyższe zagadnienie sporne Sąd dostrzegł przede wszystkim treść § 2 umowy stron z 16.01.2012r., zawierającego zobowiązanie spółdzielni do wybudowania budynku zgodnie z pozwoleniem na budowę. Niewątpliwym przy tym jest, że w dacie zawierania tej umowy zarówno projekt budowlany, jak i pozwolenie przewidywały wykonanie na dachu garaży podziemnych jedynie dwóch chodników z kostki brukowej (polbruku) i terenu zielonego. Skoro zatem w dacie zawierania umowy stron, pozwolenie nie obejmowało wykonania miejsc postojowych na dachu garaży (a tej akurat okoliczności powódka nie kwestionowała), to oczywistym zdaje się wniosek, że umowa stron nie mogła

uwzględniać ani zakresu robót związanych z budową parkingu, ani kosztów realizacji tego przedsięwzięcia. W tym miejscu oczywiście należy dostrzec zeznania świadków J. C. i P.T., zgodnie podających, że byli informowani o ogólnej koncepcji zagospodarowania terenu wokół budynku, w tym budowie parkingu, ogrodzenia, postawieniu szlabanu itp. Świadcowie ci jednak nie byli w stanie jednoznacznie określić, które z w/w elementów zagospodarowania terenu były objęte umową o wybudowanie lokalu, a które nie. Co więcej – obaj świadkowie zgodnie wskazali, że w umowie wstępnej nie było zapisu, że będzie wybudowany parking naziemny. Zeznania świadków J. C. i P.T. prowadzą zatem do konstatacji, że rozmowy potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych przy ul. (...) w G. z pracownikami pozwanej spółdzielni prowadzone przed zawarciem umów można określić jedynie jako przedstawianie wizji (tak to zresztą określił nawet świadek J. C.), zachęcanie do zawarcia umowy, swoisty marketing czy reklamę, ale na pewno nie można zdefiniować tych rozmów jako składania konkretnych ofert w imieniu pozwanej. Oznacza to, że jedynym wyznacznikiem treści umowy z powódką jest sam zapis tej umowy. Na marginesie trzeba stwierdzić, że Sąd dał wiarę zeznaniom wskazanych świadków, a to wobec ich współbrzmienia i logiki.

Analizując dalej sporną kwestię Sąd dostrzegł też, że wszystkie koszty związane ze stworzeniem miejsc parkingowych na dachu garaży poniosła pozwana spółdzielnia. Wynika to tak z treści faktur (k 48, 50-53), jak i zeznań pozwanej. Strona powodowa zresztą nie kwestionowała tych dowodów. Co istotne w tym miejscu to to, że nie ma żadnego znaczenia dla określenia osoby finansującej inwestycję związaną z budową parkingu na dachu garaży, czy środki spożytkowane na budowę pochodziły z wpłat nabywców garaży, wpłat nabywców lokali mieszkalnych, czy też z jakichkolwiek innych pieniędzy, pozostających we władaniu pozwanej spółdzielni. Trzeba bowiem stwierdzić, że spółdzielnia prowadzi własną gospodarkę finansową, a właściwe organy spółdzielni mogą suwerennie podejmować decyzję o sposobie wydatkowania środków finansowych. Nawet przyjmując, że rzeczywiście (tak jak to podnosiła powódka) pozwana spółdzielnia przeznaczyła na budowę parkingu pieniądze uzyskane ze sprzedaży garaży, to nie zmienia to faktu, że z chwilą wpłynięcia owych środków na rachunek spółdzielni, stały się one majątkiem obrotowym spółdzielni, podlegającym ogólnym zasadom gospodarowania dobrami samodzielnej osoby prawnej. Jedynie na marginesie można wspomnieć o zeznaniach pozwanej, w których podała ona, że pieniądze na budowę parkingu pochodziły z obniżenia zysku, osiągniętego z budowy i sprzedaży omawianego budynku.

W kontekście powyższych rozważań należy stwierdzić, że sporny parking został zaprojektowany i wybudowany po zawarciu umowy stron z 16.01.2012r., zatem stanowi element dodatkowy ponad treść umowy; koszty związane z budową miejsc postojowych poniosła w całości pozwana spółdzielnia, a powódka korzysta z tego parkingu, nie uściwszy z tego tytułu na rzecz pozwanej żadnej opłaty. Prowadzi to do wniosku, że powódka uzyskała korzyść majątkową kosztem pozwanej, a do rozliczeń pomiędzy stronami w tej materii należy zastosować przepis art. 405 kc. Za takim rozwiązaniem przemawia doktryna i orzecznictwo przedmiotu wedle których „stanowisko, że powództwo może być konstruowane na zasadzie niesłusznego wzbogacenia zarówno wówczas, gdy nie ma innego środka do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego, jak i wtedy, gdy inne środki połączone są z większymi trudnościami, wyrażone przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15 września 1945 r., C I 116/45, LexPolonica nr 362180 (PiP 1946, nr 4, s. 120; PN 1947, nr 5-6, s. 511), zyskało aprobatę doktryny i zachowało nadal walor aktualności. Świadczy o tym powtórzenie przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 27 kwietnia 1995 r., III CZP 46/95, LexPolonica nr 301794 (OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114), choć bez odwołania się do tego orzeczenia, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować wtedy, gdy brak innego środka prawnego dla przywrócenia równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia. Do tej uchwały i wcześniejszych wypowiedzi w orzecznictwie nawiązał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09 (LexPolonica nr 2030983 z uzasadnieniem). Wskazano w nim, że w szczególności przepisy te mają zastosowanie, gdy brak umownej lub deliktowej podstawy uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów i nie ma też możliwości dokonania rozliczeń na podstawie art. 224-230 k.c... Ż. bezpodstawnie uzyskanej korzyści mogą być zdarzenia różnego rodzaju. W wyroku z 23 listopada 1998 r., II CKN 58/98 (LexPolonica nr 396134) Sąd Najwyższy dał temu wyraz, stwierdzając, że odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obciąża wzbogaconego niezależnie od tego, w wyniku jakiego zdarzenia uzyskał korzyść majątkową. Może ona powstać zarówno w wyniku działania wzbogaconego, jak i nawet wbrew jego woli, z jego dobrą lub złą wiarą. Może być następstwem czynności zubożonego, osób trzecich, a nawet sił przyrody. Takie określenie źródeł odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia znalazło się w tezie wyroku Sądu Najwyższego z 6

grudnia 2005 r., I CK 220/05 (LexPolonica nr 1538862)... W drugiej z tez wyroku z 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06 (IC 2008, nr 10, s. 24 - teza i omówienie glosy P. Drapały, LexPolonica nr 2424267 z uzasadnieniem) Sąd Najwyższy nie tylko powtórzył, że: „Bezpodstawne wzbogacenie może być skutkiem różnego rodzaju przyczyn, w tym także działania osoby zubożonej, osoby bezpodstawnie wzbogaconej lub osoby trzeciej”, ale dodał, że: „Wzbogacenie może przy tym przybrać formę zarówno nabycia rzeczy lub praw, jak i korzystania z cudzych usług; polega ono nie tylko na zwiększeniu aktywów wzbogaconego, lecz także na zmniejszeniu jego pasywów”... Korzyść musi być - po pierwsze - uzyskana bez podstawy prawnej jakiegokolwiek rodzaju. Jest tak wówczas, gdy u jej podstaw nie leżą ani czynność prawna, ani przepis ustawy, ani orzeczenie sądu lub decyzja administracyjna. Takie stwierdzenia zamieszczone zostały w tezie wyroku Sądu Najwyższego z 17 listopada 1998 r., III CKN 18/98 (LexPolonica nr 2120556 z uzasadnieniem). Sąd Najwyższy potwierdził to wprost także w wyroku z 23 maja 2003 r., III CKN 1211/00, LexPolonica nr 405189 (OSNC 2004, nr 3, s. 39)... Korzyść ta - po drugie - musi mieć wartość majątkową, możliwą tym samym do określenia w pieniądzu (prawo własności lub inne prawo majątkowe, nabyta rzecz, zaoszczędzenie niezbędnych wydatków, nieodpłatne skorzystanie z cudzych usług lub rzeczy czy - nawet wprost - uzyskanie określonej sumy pieniężnej). Jest to więc wartość zwiększająca majątek wzbogaconego bezpośrednio lub, jak to ma miejsce w razie oszczędzenia koniecznego wydatku, w sposób pośredni... Korzyść majątkowa musi być - po trzecie - uzyskana kosztem innej osoby. Nie oznacza to, że określona wartość musi wyjść z jej majątku. Jej zubożenie może polegać także na niezyskaniu spodziewanej korzyści, np. zapłaty za świadczone usługi. Oznacza to istnienie równoległego powiązania pomiędzy wzbogaceniem po jednej stronie, a zubożeniem - po drugiej, chociaż nie muszą to być zawsze wartości jednakowe.” [B. G. (red.), C. H., D. S., G. J., K. K., S. M., W. T., Żuławska C., Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. T. 1-2, LexisNexis 2011].

Wracając do realiów niniejszej sprawy należy podnieść, że powódka nie kwestionowała wysokości kosztów związanych z budową parkingu ani wysokości swojego udziału w działkach, na których ów parking stworzono. Powódka nie kwestionowała też wyliczeń pozwanej spółdzielni co do wysokości udziału powódki w kosztach budowy miejsc postojowych, obliczonego poprzez przemnożenie kosztu ogólnego przez wysokość udziału powódki w nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy ostatnim zagadnieniem, na które należy wskazać jest dopuszczalność i skuteczność zarzutu potrącenia, podniesionego przez pozwaną spółdzielnię. Art. 498 kc stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). § 2.zaś przewiduje, że wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W tym miejscu warto jeszcze przywołać treść art. 499 kc, wedle którego potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Na bazie zacytowanych wyżej przepisów Sąd dostrzegł treść pisma pozwanej spółdzielni do pełnomocnika powódki z dnia 01.12.2014r. (k 13), zawierającego oświadczenie pozwanej spółdzielni o potrąceniu z należnej R. P. kary umownej w wysokości 2.637,09 zł wierzytelności spółdzielni z tytułu nakładów na budowę placu postojowego w kwocie 3.449,60 zł. Dodając do tego ustalenie, iż obie wierzytelności były wymagalne i mogą być dochodzone przed Sądem, wreszcie uwzględniając wysokość poszczególnych wierzytelności, należało orzec jak w pkt I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w pkt II orzeczenia po myśli art. 98 § 1 kpc. Na koszty, należne stroni pozwanej składają się 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika spółdzielni oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.