

Sygn. akt II Ca 1149/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Magdalena Bajor-Nadolska**

SR Robert Opas (del.)

Protokolant: st. prot. sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. w Kielcach na rozprawie

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

przeciwko J. S. (1), Z. S. i B. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 23 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 20/11

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 24.876,41 (dwadzieścia cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt sześć 41/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że tytułem kosztów procesu zasądza od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 2.500 (dwa tysiące pięćset) złotych, zamiast od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. na rzecz B. O. kwotę 2.417 złotych; oddala apelację w pozostałej części, zasądza tytułem kosztów postępowania apelacyjnego: od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. na rzecz J. S. (1) i Z. S. solidarnie kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych, zaś od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 1.867 (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt siedem) złotych.

Sygn. akt II Ca 1149/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 20/11, Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim: w pkt I oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko pozwanym J. S. (1) i Z. S. o zapłatę solidarnie kwoty 10.973,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2003 r. do dnia zapłaty, w pkt II oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko pozwanej B. O. o zapłatę kwoty 32.703,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2006 r. do dnia zapłaty, w pkt III zasądził od powódki na rzecz B. O. kwotę 2.417 zł oraz solidarnie na rzecz J. S. (1) i Z. S. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten poczynił następujące ustalenia.

W latach 1990-1997 powódka, nosząca wówczas nazwę (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O., prowadziła inwestycję w postaci budowy dwóch budynków mieszkalnych przy ul. (...) w O..

W dniu 26 stycznia 1993 r. Spółdzielnia zawarła ze Z. S. i J. S. (2) umowę sprzedaży dwóch będących w budowie lokali handlowych, położonych na parterze budynku nr (...) na (...) w O. o powierzchni użytkowej około 15 m² każdy. Z § 4 umowy wynikało, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na dzień podpisania umowy wynosi 1.000.000 zł. Zapłata za lokale, zgodnie z § 7, miała nastąpić w ratach. Termin zakończenia budowy ustalony został na I kwartał 1994 r. Aneks z dnia 2 września 1994 r. ustalono, że przedmiotem umowy będą dwa lokale użytkowe o powierzchni 12,6 m² każdy, a termin zakończenia budowy określono na 31 grudnia 1994 r.

W dniu 26 stycznia 1993 r. J. S. (1) i Z. S. złożyli deklaracje przystąpienia do Spółdzielni. Z uwagi na nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu w latach 1990-1996, uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie „konwalidacji czynności prawnych podejmowanych przez byłego zarząd w latach 1990-1996 w przedmiocie przyjmowania kandydatów w poczet członków spółdzielni” powódka stwierdziła fakt przyjęcia pozwanych S. w poczet jej członków.

Pozwani otrzymali przydziały dwóch lokali użytkowych o nr 10/U i 16/U, położonych przy ul.(...), o powierzchni 12,6 m² każdy, w dniu 12 grudnia 1997 r., dokonując wpłat na poczet wkładu budowlanego w łącznej wysokości 10.452,61 zł.

(...)w O. zawarła w dniu 5 sierpnia 1993 r. z B. O. umowę przedwstępną, której przedmiotem była sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego typu m-4, będącego wówczas w budowie, znajdującego się na II piętrze budynku (...) na osiedlu (...) w O., o powierzchni użytkowej 77,8 m². Z § 4 umowy wynikało, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na dzień podpisania umowy wynosi 3.050.000 zł. Zapłata należności z tytułu wkładu budowlanego miała następować w ratach – pierwsza, w kwocie 110.000.000 zł, miała być zapłacona do dnia 15 lutego 1993 r., wysokość pozostałych rat miała zostać wyliczona na podstawie faktycznych kosztów budowy w dniu zapłaty tych rat, przy czym termin zapłaty ostatniej raty nie mógł być późniejszy, niż termin oddania lokalu do użytkowania, który strony ustaliły na IV kwartał 1993 r. Aneks do umowy z dnia 29 września 1993 r. powódka zobowiązała się do sprzedaży pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego typu m-4, będącego wówczas w budowie, położonego na III piętrze budynku nr (...) na Osiedlu (...) w O., o powierzchni użytkowej 77 m². Aneks z dnia 31 stycznia 1995 r. strony ustaliły termin zakończenia budowy na 30 czerwca 1995 r.

B. O. złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Z uwagi na nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu w latach 1990-1996, uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie „konwalidacji czynności prawnych podejmowanych przez byłego zarząd w latach 1990-1996 w przedmiocie przyjmowania kandydatów w poczet członków spółdzielni” powódka stwierdziła fakt przyjęcia pozwanej w poczet jej członków. Przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O., o powierzchni użytkowej 95 m², B. O. otrzymała w dniu 18 grudnia 1997 r. Na poczet wkładu budowlanego pozwana dokonała wpłat w łącznej wysokości 28.070,50 zł.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej (...) w O. nr 1/95 z 23 stycznia 1995 r. do udziału w jej posiedzeniu uprawnionych było czterech przedstawicieli przyszłych mieszkańców budynków nr (...) przy ul. (...) Mieli oni prawo zabierania głosu w sprawach związanych z budową tych budynków, a Rada miała nie podejmować uchwał dotyczących budowy bez pozytywnej opinii większości przedstawicieli.

Budynek powstawał co najmniej do 1996 r., jednakże jego budowa nie przebiegała zgodnie z planem, a sam proces budowlany dotknięty był wieloma nieprawidłowościami, m. in. brakiem pozwolenia na budowę i środków na jej kontynuację, co prowadziło do wielokrotnego przerywania budowy. Członkowie Spółdzielni nie mieli dostępu do dokumentacji związanej z prowadzoną budową. W 1997 r., wobec ujawnienia szeregu nieprawidłowości w działaniu dotychczasowego Zarządu Spółdzielni, doszło do jego zmiany. Nowy zarząd przeprowadził lustrację Spółdzielni, która wykazała, że wkłady budowlane wniesione przez przyszłych mieszkańców i użytkowników lokali przy ul. (...) nie pokrywają kosztów jego budowy, Spółdzielnia zaś nie ma środków na jej dokończenie, gdyż jej konta zajęte były przez komornika. W związku z tym Zarząd Spółdzielni zwrócił się do przyszłych mieszkańców obu segmentów budynków przy ul. (...) o uzupełnienie wkładów, co spotkało się ze sprzeciwem i strajkiem, zakończonym zawarciem porozumienia

w dniu 11 października 1997 r., na podstawie którego powstał (...)segmentu(...)oraz (...)segmentu(...), który miał dokończyć budowę w zakresie części wspólnych budynku ze środków wpłaconych przez poszczególnych mieszkańców. W Porozumieniu określono również sposób rozliczenia Komitetu ze Spółdzielnią z wykonywanych prac, co miało następować przez przedstawienie Spółdzielni faktur za wykonane prace w części wspólnych budynku z załączonym wykazem kosztów poniesionych w tym zakresie przez poszczególnych mieszkańców, które miały zostać im zaliczone na poczet wkładów budowlanych. Prace konieczne do wykonania w poszczególnych lokalach miały być wykonane przez mieszkańców we własnym zakresie i na własny koszt.

(...)powołał kierownika budowy segmentu(...)w osobie R. B.. Zgodnie z zawartym Porozumieniem, (...)miał uzgadniać wszelkie prace związane z budową części wspólnych budynku ze Spółdzielnią. Powołano (...), w skład której weszli przedstawiciele (...), kierownik budowy oraz przedstawiciele Spółdzielni(...), na mocy decyzji (...), został zobowiązany do sporządzenia protokołów różnic pomiędzy projektem budowlanym, a stanem faktycznym każdego z lokali użytkowych i mieszkalnych. Pierwszy protokół, bez udziału przedstawicieli Spółdzielni, został sporządzony w dniu 13 października 1997 r. a drugi, już z udziałem przedstawiciela Spółdzielni, w dniu 28 października 1997 r. Protokoły te były zbieżne. Wymieniono w nich prace, jakie należy wykonać w danym lokalu, aby doprowadzić go do stanu projektowego, tj. takiego, w jakim miał być oddany do użytku przez Spółdzielnię. Protokoły nie obejmowały części wspólnych budynku. W tym zakresie nie została nigdy przeprowadzona inwentaryzacja. Spółdzielnia nie kontrolowała prac wykonywanych wewnątrz lokali, natomiast taki nadzór sprawowała w stosunku do prac związanych z budową części wspólnych, co wiązało się z koniecznością ich odbioru. Wpłaty dokonane przez członków Spółdzielni, w tym pozwanym, zostały zaliczone im na poczet wkładu budowlanego.

W chwili przekazania lokalu mieszkalnego B. O., co nastąpiło na mocy Porozumienia z dnia 11 października 1997 r., brak było w nim wszystkich ścian działowych, wylewek wraz z ociepleniem, ocieplenia od strony południowej, tynków w kuchni, wylewek i barierki na balkonie, podejście sanitarnych w łazience, wc i kuchni, urządzeń sanitarnych, parapetów uszczelnienia framug okiennych, drzwi i ościeżnic, gniazd elektrycznych, instalacji gazowej, zasilania trójfazowego, wodomierzy z ciepłą i zimną wodą, wykładzin i posadzek, grzejniki zostały osadzone nieprawidłowo.

B. O. we własnym zakresie wykonała te prace. Ich koszt został wyliczony przez R. B. na kwotę 13.100,75 zł.

W lokalu użytkowym 10U, w chwili przekazania go małżonkom S. na mocy Porozumienia z 11 października 1997 r., należało wykonać wykucia muru 1,5 m², dopasować i wstawić okna i drzwi, przyspawać, obmurować i otynkować mur przy okno-drzwiach, wstawić futrynę drzwi do korytarza, obmurować i wymurować ścianę futryny 2,2 m², dokończyć murowanie ściany działowej, wykonać malowanie okna-drzwi, szklenie szyby, wylewkę betonową. Ponadto brak było gniazdek elektrycznych, kabli elektrycznych, liczników ciepłej i zimnej wody, wc, baterii łazienkowej, zlewu. Należało otynkować, położyć lastryko, pomalować ściany. Brak było rur wodno-kanalizacyjnych. Z kolei w lokalu (...)należało wykuć mur, obsadzić drzwi wejściowe, otynkować ościeżnice, obsadzić drzwi wewnętrzne. Nie było ścianki działowej, kratki wentylacyjnej, białkowania lokalu, posadzki, izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej, szyb w oknie i drzwiach, tynków w całym lokalu ani ocieplenia, instalacji wewnętrznej, grzejnika, wodomierzy na wodę zimną i ciepłą, ustępu ze spłuczką, umywalki z baterią.

Wszystkie te prace wykonali J. S. (1) i Z. S., a ich koszt R. B. wyliczył na 9.197,67 zł dla lokalu (...) i 8.170,60 zł dla lokalu(...)

Prace wykonane przez Komitet Dokończenia Budowy w zakresie części wspólnych budynku oraz prace mieszkańców wewnątrz lokali spowodowały, że segment nr (...)bloku przy ul. (...)został oddany do użytkowania, przy czym w pierwszej kolejności zezwolenie na użytkowanie otrzymały w czerwcu 1998 r. lokale użytkowe, w tym m. in. lokale Z. S. i J. S. (1), zaś lokale mieszkalne, w tym lokal B. O., takie zezwolenie uzyskały w listopadzie 1998 r. Zezwolenia zawierały wykaz prac, które należy jeszcze wykonać w lokalach, ale nie uzależniały od tego swojej skuteczności. Prace w lokalach użytkowych miały zostać wykonane do dnia 30 czerwca 1999 r., a w lokalach mieszkalnych – do dnia 31 lipca 1999 r. Ostatnie prace budowlane wykonano w 2000 r., a faktura za nie została wystawiona w dniu 14 grudnia 2000 r.

Dnia 25 marca 2002 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.podjęła uchwałę nr(...)w której zatwierdzono koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przy ul. (...)w O.w segmencie 2 na kwotę 860,58 zł.

W oparciu o tę uchwałę Spółdzielnia pismem z dnia 30 kwietnia 2002 r. wezwała B. O.do zapłaty kwoty 33.684,60 tytułem różnicy między rzeczywistymi kosztami budowy lokalu mieszkalnego położonego w O.na ul. (...), a wniesionym dotychczas przez nią wkładem budowlanym.

Z. S.i J. S. (1)pismem z tego samego dnia zostali wezwani do zapłaty kwoty 7.463,31 zł tytułem różnicy między rzeczywistymi kosztami budowy lokalu użytkowego przy ul. (...), a wniesionym dotychczas przez nich wkładem budowlanym oraz kwoty 7.470,70 zł tytułem różnicy między rzeczywistymi kosztami budowy lokalu użytkowego przy ul. (...), a wniesionym dotychczas przez nich wkładem budowlanym. Pismami z dnia 25 listopada 2003 r. pozwani zostali przez Spółdzielnię wezwani do zapłaty na poczet wkładu budowlanego: kwoty 3.633,15 zł za lokal nr(...)i kwoty 7.340,54 zł za lokal nr(...)

W wyniku zaskarżenia tej uchwały przez niektórych członków Spółdzielni, Sąd Okręgowy w Kielcach w sprawie I C 1670/02 wyrokiem z dnia 11 lipca 2003 r. uchylił tę uchwałę, dopuszczając w sprawie dowód z opinii biegłej M. C..

W związku z tym, Rada Nadzorcza SM (...)w dniu 9 października 2003 r. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie ustalenia kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej segmentu budowlanego nr (...)przy ul. (...)w O., przyjmując w oparciu o opinię biegłej M. C., że koszty budowy tego segmentu wynoszą 1.943.164,94 zł, a zatem koszt budowy 1 m² stanowi kwotę 850,25 zł.

Na skutek zaskarżenia tej uchwały Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 18 czerwca 2004 r. podjęło uchwałę nr(...)która zaskarżoną uchwałę utrzymała w mocy. Uchwała została zaskarżona do sądu i wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia (...) w sprawie I C 2576/04 została uchylona. Wyrokiem z dnia (...)Sąd Okręgowy uchylił jednak swój wyrok zaoczny i oddalił powództwo, wobec czego uchwała nr (...)stała się prawomocna.

Wobec ostatecznego wyliczenia kosztów budowy, powódka pismem z dnia 1 marca 2006 wezwała B. O. do zapłaty kwoty 32.703,25 zł, a pismem z dnia 21 września 2010 r. wezwała Z. S. i J. S. (1) do zapłaty łącznie kwoty 19.973,69 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego, w oparciu o wyliczony koszt budowy 1 m² budynku na kwotę 850,25 zł, pomnożony przez powierzchnię użytkową lokalu. Na poczet tej sumy zaliczono kwoty uiszczone przez pozwanych tytułem wkładu budowlanego.

Żaden z pozwanych nie uiszczył kwoty żądanej pozwem, zaś koszty poniesione przez pozwanych na prace budowlane i wykończeniowe wewnątrz przydzielonych im lokali nie zostały przez Spółdzielnię zaliczone na poczet wkładu budowlanego.

Pierwszy statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)’ w O.uchwalony został w dniu (...) W § 17 zapisano, iż wartość prac członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład budowlany. Wyceny wkładu miał dokonywać Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Z kolei z § 16 statutu wynikało, że szczegółowe zasady wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych ustala Rada Nadzorcza, stosując postanowienia § 13 i 15, z uwzględnieniem warunków, na jakich Spółdzielnia korzysta, względnie korzystała z pomocy funduszy państwowych i społecznych przy finansowaniu budowy mieszkań. Zasady, o których mowa w ust. 1 dla nowo rozpoczętej inwestycji mieszkaniowej miały być ustalane przed przystąpieniem do jej realizacji, równocześnie z zasadami rozliczania kosztów budowy. Statut ten został zastąpiony statutem z(...)a ten – statutem z (...)

W czerwcu 1998 r., na podstawie obowiązującego w tym czasie statutu, uchwalono regulamin rozliczania kosztów inwestycji, zgodnie z którym:

- wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal (§ 1);

- przez koszty budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków (§ 2.1);

- zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkiem jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali do eksploatacji – zasiedlenia (§ 4.1);

- koszt budowy oraz wkłady budowlane i garażowe ustala się trzyetapowo:

a) wstępnie, przy przydziale lokalu, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego (może podlegać aktualizacji),

b) po zakończeniu budowy obiektu będącego składnikiem zadania inwestycyjnego,

c) ostatecznie, po końcowym rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego, nie później jednak jak w ciągu 90 dni po zakończeniu jego rozliczenia, uwzględniając wszystkie poniesione koszty budowy, przy przyjęciu jednostki rozliczeniowej w postaci powierzchni użytkowej lokalu, z tym, że gdy lokal mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi na parterze lokalami handlowymi lub usługowymi, koszt 1 m² powierzchni użytkowej oblicza się odrębnie dla części mieszkalnej i lokali użytkowych, z zastosowaniem metod kosztorysowania (§ 5.1).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Umowy zawierane przez powódkę z pozwanymi oraz budowa segmentu 2 przy ul. (...) O. miały miejsce pod rządami ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze przed zmianami wprowadzonymi ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd przytoczył zatem obowiązujące wówczas przepisy art. 208 § 1, 226 § 1 i 226 § 3 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którymi członek spółdzielni mieszkaniowej jest obowiązany uiścić wkład w wysokości proporcjonalnej do kosztów budowy, a umowne określenie wysokości wkładu przed zakończeniem inwestycji i rozliczeniem kosztów budowy nie rodzi skutków prawnych. Nie mają zatem racji pozwani, gdy twierdzą, że w zawartych ze Spółdzielnią umowach został rozliczony całkowity wkład budowlany, który w ustalonej w tych umowach wysokości faktycznie wpłacili. W czasie zawierania umów budowa nie była jeszcze zakończona, nie można było zatem rozliczyć rzeczywiście poniesionych na tę inwestycję kosztów.

Podjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w dniu(...)r. uchwała nr (...)ustalająca koszty budowy 1 m² powierzchni użytkowej segmentu budowlanego nr(...)przy ul. (...), jest ostateczna i skuteczna wobec wszystkich osób, których dotyczy. Na Spółdzielni ciążył obowiązek wykazania wysokości różnicy między wstępnie ustalonym wkładem budowlanym, a rzeczywistymi kosztami budowy lokali należących do poszczególnych pozwanych, czemu powódka nie sprostała, a zatem nie wykazała, w jakiej wysokości przysługuje jej od pozwanych roszczenie z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego. Gdyby ewentualnie uznać, że powódce przysługuje względem małżonków S.roszczenie w dochodzonej pozwem wysokości, to taką kwotę należałoby pomniejszyć o 17.366,27 zł, co odpowiada wartości prac wykonanych przez pozwanych wewnątrz lokali użytkowych w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z umowami wartymi z powódką. Wartość ta wynika z prywatnych kosztorysów przedstawionych przez pozwanych, niekwestionowanych przez powódkę. Pozwani nie udowodnili, by przysługiwała im względem powódki wierzycielność w wyższej kwocie.

Działania Spółdzielni w zakresie budowy segmentu(...)przy ul. (...)w O.cechowała niegospodarność, a wręcz były one przestępcze. Uznanie roszczeń powódki doprowadziłoby do sprzecznego z zasadami współzycia społecznego przerzucenia odpowiedzialności za działania Spółdzielni na pozwanych.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia, gdyż fakt, że budowa została dokończona przez członków Spółdzielni w przydzielonych im lokalach, nie może skutkować przyjęciem, że stosunki łączące Spółdzielnię z jej członkami miały charakter gospodarczy, a zatem do roszczeń Spółdzielni nie ma zastosowania trzyletni okres przedawnienia. Nie ma także podstaw do uznania, że budowa segmentu nr (...)przy ul. (...)zakończyła się w 1998 r. Z dokumentów przedstawionych przez stronę powodowa wynika,

że ostatni odnotowany nakład na ten segment miał miejsce 14 grudnia 2000 r. Dla ustalenia daty zakończenia budowy nie ma znaczenia data przeniesienia budynku na środki trwałe Spółdzielni, skoro istniała możliwość ustalenia daty zakończenia budowy w oparciu o powołany dokument. Niezwłocznie po dacie dokonania ostatnich nakładów na zadanie inwestycyjne powódka winna przystąpić do ostatecznego rozliczenia inwestycji, a koniec 2000 r. stanowił realną granicę czasową wykonania tego zadania. 10-letni termin przedawnienia rozpoczął zatem bieg 1 kwietnia 2001 r. i upłynął w dniu 1 kwietnia 2011 r., a zatem w chwili wytoczenia powództw w niniejszej sprawie roszczenia nie były przedawnione.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie przepisów mających zastosowanie w sprawie, art. 365 k.p.c. poprzez dopuszczenie możliwości kwestionowania przez pozwanych ostatecznych kosztów budowy segmentu nr(...)(...)ustalonych uchwałą nr (...), co doprowadziło do nieuwzględnienia wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 28 kwietnia 2005 r., sygn. akt I C 2576/05, art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie udowodniła roszczenia w zakresie, w jakim nie wykazała, że nie zaliczyła na poczet ostatecznych kosztów budowy nakładów poczynionych przez pozwanych w związku z wykończeniem przydzielonych im lokali;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności nieprawidłowe zastosowanie art. 5 k.c. w zw. z art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu przez Sąd z urzędu, że dochodzenie roszczeń o uzupełnienie wkładu budowlanego stanowi nadużycie prawa, także, iż pozwani skutecznie zgłosili taki zarzut, nieprawidłowe zastosowanie art. 5 ustawy – Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu, że w sprawie zastosowanie znajdują postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji (...), uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w 1998 r., błędną wykładnię art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 ustawy – Prawo spółdzielcze przez przyjęcie, że roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego powstało z chwilą zakończenia budowy obiektu będącego składnikiem zadania inwestycyjnego, a nie na skutek złożenia przez uprawniony organ Spółdzielni oświadczenia woli w przedmiocie ustalenia ostatecznych kosztów budowy.

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie na jej rzecz: solidarnie od Z. S. i J. S. (1) kwoty 10.973,69 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 grudnia 2003 r. do dnia zapłaty oraz od B. O. kwoty 32.703,25 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 marca 2006 r. do dnia zapłaty, a także kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna w części dotyczącej rozstrzygnięcia o żądaniu zapłaty skierowanym przeciwko J. i Z. małżonkom S., a częściowo uzasadniona w zakresie żądania zapłaty przez B. O..

Sąd odwoławczy podziela w zasadzie, z wyłączeniem, o jakim mowa w dalszej części uzasadnienia, ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne, gdyż zostały one dokonane w oparciu o zebrane w sprawie dowody, zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c.

Nie ulega wątpliwości, że uchwałą nr (...)z dnia 9 października 2003 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej segmentu budowlanego nr (...)przy ul.(...)w O., przyjmując w oparciu o opinię biegłej M. C., że koszty budowy tego segmentu wynoszą 1.943.164,94 zł, a zatem koszt budowy 1 m² stanowi kwotę 850,25 zł.

Uchwała ta, jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy jest ostateczna i skuteczna wobec wszystkich osób, których dotyczy, a zatem zarówno Spółdzielni, jak i jej członków, niezależnie od tego, czy uchwałę tę zaskarżyli. Zwrócić należy uwagę, iż uchwała ta była przedmiotem kontroli sądowej, bowiem Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchylając swój wyrok zaoczny z dnia 30 września 2004 r., wydany w sprawie o sygn. akt I C 2576/04, oddalił ostatecznie powództwo o uchylenie wymienionej uchwały. Jak stanowi zaś przepis art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Nie sposób zatem przyjąć, że uchwała statutowego organu strony powodowej, zweryfikowana najpierw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie w postępowaniu sądowym, mogłaby być później wielokrotnie poddawana analogicznej kontroli w każdym innym postępowaniu sądowym na skutek zarzutów kolejnych członków Spółdzielni tylko dlatego, iż nie akceptują oni treści tej uchwały, a wcześniej jej nie zakwestionowali w odpowiednim trybie.

Bezsporne jest, jakie kwoty tytułem wkładu budowlanego zostały dotychczas uiszczone przez pozwanych.

Do oceny pozostaje zatem jedynie, czy w świetle obowiązujących przepisów, w tym także wewnątrzspółdzielczych, powódka może skutecznie domagać się zapłaty różnicy pomiędzy wyliczoną przez nią wartością wkładów, stanowiącą iloczyn kosztów budowy 1 m² lokalu i jego powierzchni, a już uiszczonymi przez pozwanych z tego tytułu kwotami. Pozwani podważali bowiem automatyczne przeliczenie kwoty, wynikającej z uchwały nr(...), na poszczególne lokale, bez uwzględnienia poniesionych przez nich dotychczas świadczeń na poczet wkładu. Nie ulega zaś wątpliwości, że Spółdzielnia nie wywiązywała się należycie ze swoich obowiązków inwestora i spółdzielcy, skoro przyszli mieszkańcy zostali zmuszeni sami do kontynuowania budowy.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż z faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez Spółdzielnię – niedotrzymania terminu realizacji inwestycji oraz zakresu, w jakim zadanie miało być wykonane – nie można wyprowadzić wniosku, że powódka, dochodząc od pozwanych brakującej części wkładu budowlanego, nadużywa przysługującego jej prawa podmiotowego, bądź czyni z niego użytek w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Nie jest tu wystarczające odwołanie się do nierzetelnego, czy wręcz przestępczego działania członków uprzednio działającego Zarządu Spółdzielni. Na podstawie art. 5 k.c. nie może nastąpić nabycie bądź trwała utrata prawa podmiotowego. Dowolność w odwoływaniu się do nadużycia tego prawa mogłaby zaś zupełnie unicestwić wykonywanie uprawnień wynikających z obowiązujących przepisów. Spółdzielnia jest zobligowana do realizacji interesów wszystkich swoich członków, a w tym zakresie mieści się niewątpliwie wyegzekwowanie od innych członków Spółdzielni należnych wkładów budowlanych.

Trafnie zauważył Sąd Rejonowy, że z § 17 Statutu (...)(...)z dnia (...) wprost wynika, że na wkład budowlany może zostać zaliczona wartość prac członka i jego rodziny, a także wartość poniesionych przez niego materiałów budowlanych. Wyceny tego wkładu miał dokonać Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

W czerwcu 1998 r., na podstawie obowiązującego w tym czasie statutu, uchwalono „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z indywidualnych środków członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.”, z którego wynika, że wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal, te zaś stanowią rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, które stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali do eksploatacji, niezależnie od źródła pochodzenia środków. W dacie przyjęcia „Regulaminu” proces inwestycyjny nie został jeszcze zakończony, nie nastąpiło też rozliczenie kosztów budowy, a zatem zasady w nim zawarte miały zastosowanie do rozliczenia kosztów budowy segmentu nr(...)przy ul. (...)

Biorąc pod uwagę stan lokalu mieszkalnego w chwili przekazania go B. O., co nastąpiło na mocy Porozumienia z dnia 11 października 1997 r., to jest: brak wszystkich ścian działowych, wylewek, ocieplenia, tynków, barierki na balkonie,

podejść i urządzeń sanitarnych, parapetów, uszczelnienia framug okiennych, drzwi i ościeżnic, gniazd elektrycznych, instalacji gazowej, zasilania trójfazowego, wodomierzy z ciepłą i zimną wodą, wykładzin i posadzek, nieprawidłowe osadzenie grzejników, uznać należało, iż wszystkie prace w tym zakresie, wykonane ostatecznie przez pozwaną, powinny zostać rozliczone w ramach wkładu budowlanego, bowiem były one niezbędne do zakończenia zadania inwestycyjnego. Wartość tych prac wynosi 7.826,84 zł, co wynika z niekwestionowanego przez powódkę kosztorysu wykonanego przez R. B. na podstawie protokołu z dnia 28 listopada 1997 r. (k.70-75). Sąd Rejonowy wadliwie przyjął tę wartość na kwotę 13.100,75 zł, która została określona zbiorczo dla dwóch lokali nr (...) Sam szczegółowy kosztorys dotyczy jedynie lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...)

W lokalu użytkowym (...), w chwili przekazania go małżonkom S. na mocy Porozumienia z 11 października 1997 r., należało wykonać wykucia muru, dopasować i wstawić okna i drzwi, przyspawać, obmurować i otynkować mur przy okno-drzwiach, wstawić futrynę drzwi do korytarza, obmurować i wymurować ścianę futryny, dokończyć murowanie ściany działowej, wykonać malowanie okna-drzwi, szklenie szyby, wylewkę betonową. W lokalu brak było gniazdek i kabli elektrycznych, rur wodno-kanalizacyjnych, liczników ciepłej i zimnej wody, wc, baterii łazienkowej, zlewu. Należało ten lokal otynkować, położyć lastryko i pomalować ściany. W lokalu (...) należało wykuć mur, obsadzić drzwi wejściowe, otynkować ościeżnice, obsadzić drzwi wewnętrzne. Nie było w tym lokalu ścianki działowej, kratki wentylacyjnej, posadzki, izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej, szyb w oknie i drzwiach, tynków ani ocieplenia, instalacji wewnętrznej, grzejnika, wodomierzy na wodę zimną i ciepłą, ustępu ze spłuczką, umywalki z baterią. Także zatem prace w tym zakresie były niezbędne do zakończenia zadania inwestycyjnego i powinny zostać rozliczone w ramach wkładu budowlanego, bowiem wykonane zostały przez J. S. (1) i Z. S.. Ich koszt R. B. wyliczył na kwoty: 9.197,67 zł dla lokalu (...) i 8.170,60 zł dla lokalu (...) (k.710). Pozwani przedstawili również kserokopie szeregu faktur, rachunków i dokumentów (k.710-717, 763-771, 784-804, 863-864). Dowody te nie były kwestionowane przez powódkę.

Mając to na względzie, skoro Spółdzielnia domagała się od B. O. zapłaty kwoty 32.703,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2006 r. – wezwania pozwanej do zapłaty, ta zaś wykazała w toku procesu, że wykonała prace podlegające zaliczeniu na wkład budowlany w kwocie 7.826,84 zł, to do zapłaty pozostaje kwota 24.876,41 zł. Ponieważ Spółdzielnia nie przedstawiła dowodu doręczenia B. O. pisma z dnia 1 marca 2006 r., wzywającego do zapłaty wskazanej kwoty (k.34), pozew został zaś doręczony w dniu 17 października 2011 r. (k.82), to odsetki ustawowe należne są od dnia 18 października 2011 r., zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Pozwana nie udowodniła, aby przysługiwała jej względem powódki wierzytelność w wyższej kwocie.

Z kolei J. S. (1) i Z. S. wykazali, że wykonali podlegające zaliczeniu na poczet należnego wkładu prace o wartości 9.197,67 zł w lokalu nr (...) i 8.170,60 zł w lokalu nr (...). Powódka domagała się zaś od nich zapłaty odpowiednio: 5.486,85 zł i 5.486,84 zł, a skoro tak, to pozwani nie są zobowiązani do zapłaty jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo nie uwzględnił podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (k.2135v.-2136v.).

Biorąc to wszystko pod uwagę, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok punkcie II w ten sposób, że zasądzono od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 24.876,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 października 2011 r. do dnia zapłaty, a w związku z tym, także w punkcie III w ten sposób, że tytułem kosztów procesu zasądzono od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 2.500 zł, zamiast od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. na rzecz B. O. kwotę 2.417 zł.

Takie rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Powódka poniosła koszty w kwocie 4.053 zł, na którą składają się: opłata od pozwu – 1.636 zł (k.50), wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 2.400 zł i opłata od pełnomocnictwa – 17 zł, zaś pozwana w kwocie 2.417 zł (wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem – 2.400 zł i opłata od pełnomocnictwa – 17 zł). Łącznie zatem koszty te wyniosły 6.470 zł. Ponieważ powódka wygrała sprawę w 76% (24.876,41 zł : 32.703,25 zł x 100%), to pozwana

powinna ponieść te koszty w takiej części, tj. w kwocie 4.917 zł. Biorąc pod uwagę faktycznie poniesione przez nią koszty, należało od niej zasądzić na rzecz strony przeciwnej różnicę w kwocie 2.500 zł.

W pozostałej części oddalono apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3, 99 i 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., przy uwzględnieniu § 6 pkt 5) w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490), zasądzono tytułem kosztów postępowania apelacyjnego od powódki na rzecz J. S. (1) i Z. S. solidarnie kwotę 1.200 zł.

Na podstawie art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. zasądzono tytułem kosztów postępowania apelacyjnego od B. O. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 1.867 zł. Powódka poniosła koszty tego postępowania w kwocie 2.836 zł (opłata od apelacji – 1.636 zł i wynagrodzenie pełnomocnika – 1.200 zł), zaś pozwana w kwocie 1.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Łącznie koszty te wyniosły zatem 4.036 zł. Spółdzielnia wygrała sprawę w 76%, a więc B. O. ponosi te koszty w takiej części, tj. w kwocie 3.067 zł, w związku z czym należało od niej zasądzić na rzecz strony przeciwnej różnicę pomiędzy tymi kosztami, a faktycznie poniesionymi, co daje kwotę 1.867 zł.

SSO M. Bajor - Nadolska SSO C. Klepacz SSR R. Opas (del.)