

Sygn. akt VI ACa 966/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyźlak

Sędzia SA – Jan Szachułowicz (spr.)

Sędzia SO del. – Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa C. B.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 marca 2016 r.

sygn. akt III C 800/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) *w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz C. B. kwotę 94 414,91 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta czternaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami:*

- od kwoty 90 000 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) od dnia 12 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 4 414,91 zł (cztery tysiące czterysta czternaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 13 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałej części;

b) *w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz C. B. kwotę 8 338 zł (osiem tysięcy trzysta trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;*

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz C. B. kwotę 10 121 zł (dziesięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: VIA Ca 966/16

UZASADNIENIE

Powód - C. B. wnosił ostatecznie o zasądzenie od pozwanej kwoty 94 414,91 zł wraz z odsetkami naliczanymi od kwoty 90 000 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i od kwoty 4 414,91 zł od dnia modyfikacji powództwa do dnia zapłaty.

Pozwana - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 24 lutego 2004 r. Rada Nadzorcza pozwanej podjęła uchwałę nr (...)w przedmiocie zatwierdzenia zasad finansowania i rozliczenia kosztów budowy przedsięwzięcia „(...) ul. (...) / ul. (...) w osiedlu (...)”. Zgodnie z przygotowanym wzorem arkusza rozliczeniowego, koszty podzielono na bezpośrednie i pośrednie, natomiast w tabeli poświęconej kosztom pośrednim znajdowała się pozycja o nazwie „Rezerwa na wydatki nieprzewidziane, powstałe po rozliczeniu ostatecznym”.

W dniu 17 października 2007 r. powód zawarł z pozwaną umowę o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, poinformowano powoda, że akt notarialny, na podstawie którego Spółdzielnia nabyła prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr (...) jest przedmiotem postępowania sądowego z powództwa osób trzecich. Spółdzielnia przy tym akcie oświadczyła, że załącznikami do przedmiotowej umowy jest m. in. uchwała nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 24 lutego 2004 r., zaś powód, członek Spółdzielni, oświadczył, że zapoznał się z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej inwestycji (§ 1 ust. 5 i 6). Na mocy tej umowy Spółdzielnia zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny oznaczony symbolem (...) o 5-7 kondygnacjach mieszkalnych i dwóch garażowych oraz zawrzeć umowy ustanawiające na rzecz członka prawo własności do mających powstać w budynku lokali mieszkalnych i udziału we własności garażu, wielostanowiskowego miejsca postojowego, a członek spółdzielni zobowiązał się do pokrycia całości kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal i miejsce postojowe przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie i uiszczanie opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni (§ 2 ust. 1). Zaliczka na wkład budowlany ustalona w oparciu o planowany wstępny koszt budowy wynosiła netto dla lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym 719 290 zł + 7 440 zł, to jest łącznie 726 730 zł i dla jednego miejsca postojowego 24 515 zł, a do powyższego kosztu miał zostać doliczony obowiązujący podatek VAT; wstępny koszt budowy lokalu mieszkalnego obejmował wykonanie według określonego w załączniku standardu (§ 2 ust. 2, 3 i 4). Zgodnie z § 4 umowy, rozliczenie kosztów budowy przed odbiorem budynku miało być dokonane w oparciu o koszt wstępny, Spółdzielnia miała zawiadomić członka o ewentualnej różnicy. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy nastąpić miało po całkowitym zakończeniu realizacji zadania, czyli po zakończeniu budowy budynków wraz z infrastrukturą, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstałaby różnica, wówczas: a) gdy kwota wpłacona przez członka byłaby niższa od ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, członek lub inna osoba, której przysługiwać będzie tytuł prawny do lokalu, obowiązana była do wpłaty brakującej kwoty w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia, b) gdy kwota wpłacona byłaby wyższa od ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, Spółdzielnia zobowiązała się do zwrotu nadwyżki w terminie wskazanym (§ 4 ust. 3).

Zgodnie z treścią statutu Spółdzielni, obowiązującego w listopadzie 2007r., do Spółdzielni jako członek spółdzielni mogła być przyjęta jedynie osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu (§ 5 ust. 3 statutu), a Zarząd nie mógł odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w budynku Spółdzielni (§ 5 ust. 4 pkt 2 statutu). Stosownie do treści statutu, członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu obowiązany był wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany (§ 21 statutu),

a wkładem budowlanym miała być kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka lub inne osoby ubiegające się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu (§ 22 ust. 2 statutu). Stosownie zaś do treści § 24 statutu, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstałaby różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a poniesionym kosztem budowy, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek Spółdzielni lub inna osoba, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu.

Na zlecenie Spółdzielni sporządzone były liczne opinie i informacje prawne, które przekazywane były wszystkim jej członkom, o ile o takowe materiały wystąpili.

W dniu 23 grudnia 2009 r. Spółdzielnia podjęła uchwałę nr (...)w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztu budowy budynku „(...)” przy ulicy (...), na mocy której ustalono, iż koszt ten wynosi 52 506,42 zł oraz koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej: lokali mieszkalnych w wysokości 6 500 zł netto, lokali usługowych w wysokości 7 800 zł netto, pomieszczeń gospodarczych w wysokości 1 500 zł netto i jednego miejsca postojowego w wysokości netto 24 515 zł. Załącznikiem nr 1 do tej uchwały był arkusz rozliczeniowy kosztów budowy, zgodnie z którym rezerwa środków, stanowiąca jedną z pozycji umiejscowionych w kosztach pośrednich zadania, wynosiła 5 327 230,67 zł. O podjęciu tej uchwały powód został powiadomiony pismem z dnia 13 stycznia 2010 r. Uchwała ta nie została zaskarżona, w wyniku jej podjęcia dokonano realizacji zobowiązań wynikających z zawartych umów o budowę.

W dniu 25 stycznia 2010 r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy pomiędzy stronami postępowania, na mocy której ustanowiona została odrębna własność wskazanego lokalu mieszkalnego, z jednoczesnym przeniesieniem własności tego lokalu jako odrębnej nieruchomości wraz z pomieszczeniem przynależnym na rzecz powoda. Spółdzielnia przy tym akcie oświadczyła, że ostateczna wysokość wkładu budowlanego została ustalona na kwotę 730 950 zł netto, a nabywca pokrył w całości koszty budowy budynku w części przypadającej na lokal nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym przez wniesienie wkładu budowlanego, a koszty budowy budynku zostały między Spółdzielnią a nabywcą całkowicie rozliczone. Zostały spełnione wszelkie warunki z art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec czego nie było przeszkód prawnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz nabywcy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Nabywca oświadczył przy tym, że stan prawny i faktyczny przedmiotowej nieruchomości i wyraża on zgodę na zawarcie tej umowy w oparciu o okazane odpisy ksiąg wieczystych. Stosownie do § 12 umowy, stawający oświadczyli, że w związku z dokonaniem czynności objętych aktem notarialnym nie będą w przyszłości występować względem siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej.

Na mocy umowy z dnia 26 listopada 2012 r. powód sprzedał nabyty od Spółdzielni lokal na rzecz V. S. i S. S. za kwotę 890 000 zł.

W dniu 13 listopada 2013 r. Zarząd pozwanej podjął uchwałę nr (...)w sprawie rozliczenia rezerwy utworzonej w ramach ostatecznego rozliczenia kosztu budowy budynku, zgodnie z którą rezerwa podlegać miała zwrotowi w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej: lokali mieszkalnych, usługowych, pomieszczeń gospodarczych oraz miejsce postojowe na rzecz osób, które w dniu podjęcia uchwały są posiadaczami praw do lokali i miejsc postojowych. Z kolei mocą uchwały nr (...)z dnia 13 listopada 2013 r. zatwierdzono nowy arkusz rozliczeniowy kosztów budowy przedmiotowej inwestycji, który potwierdzał, iż kwota przeznaczona na zwrot rezerwy utworzonej w rozliczeniu ostatecznym wynosi 6 562 017,38 zł.

Spółdzielnia zwróciła nadwyżkę wynikającą z rozliczenia rezerwy w kwocie 94 414,91 zł aktualnym właścicielom przedmiotowego lokalu, tj. V. S. i S. S..

W dniu 1 kwietnia 2015 r. powód, za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika, wystąpił z wnioskiem do pozwanej, działając jako jej członek, o wydanie wszelkich uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczących sposobu rozliczania kosztów budowy budynku „(...)” przy ulicy (...). W odpowiedzi pozwana wskazała, że w 2012 r. powód zbył należący

do niego lokal mieszkalny nr (...) i nie posiada on tytułu prawnego do żadnego lokalu w Spółdzielni, zatem istnieje wątpliwość prawna dotycząca statusu C. B. w odniesieniu do Spółdzielni.

Stan faktyczny sporu Sąd Okręgowy ustalił przede wszystkim w oparciu o przeprowadzone dowody z dokumentów oraz częściowo dowody osobowe, tj. w oparciu o zeznania powoda oraz świadków. Dokumenty uznał za wiarygodne, gdyż ich treść i autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a nie było podstaw, by podważyć ich wiarygodność z urzędu. Jeśli chodzi o dowody osobowe, zarówno w przypadku zeznań świadków, jak i zeznań powoda, Sąd Okręgowy dał im wiarę w takim zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności faktyczne w sprawie nie były między stronami sporne. Istotą sporu jest relacja między art. 17⁷ u.s.m., a zapisami wynikającymi z umowy zawartej pomiędzy stronami oraz statutu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy omówił istotę instytucji wkładów budowlanych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.s.m., z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych jak i inne postanowienia określone w statucie. Z art. 18 ust. 2 wynika, że członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Stosownie do nieobowiązującego już art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu oraz § 3, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu. Stosownie zaś do art. 208 § 1, członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z przytoczonych przepisów zdaniem Sądu Okręgowego wynika, że podstawą ustalenia wkładu budowlanego powinny być wszelkie koszty związane z zadaniem inwestycyjnym, bez względu na to, kiedy poszczególne elementy inwestycji zostały zrealizowane. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmowało budowę więcej niż jednego budynku, to wówczas wysokość wkładu budowlanego uzależniona będzie od ostatecznych kosztów budowy wszystkich tych budynków. Podstawą bowiem do ustalenia wysokości wkładu budowlanego są rzeczywiste koszty całego zadania inwestycyjnego. Przedmiotowy przepis z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek spółdzielni lub osoba nie będąca jej członkiem, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Należy przy tym zauważyć, że odbicie tego przepisu, w niemal identycznym brzmieniu, zawarte zostało w statucie pozwanej (§ 24 statutu „Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością

wstępnie ustalonego wkładu a poniesionym kosztem budowy, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek Spółdzielni lub inna osoba, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu”). Słusznie wskazywała przy tym pozwana, że reguła ta jest konsekwencją wcześniejszej normy wynikającej z art. 17² pkt 3 u.s.m., która stanowi, iż zbycie prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

Zatem, według Sądu Okręgowego, adresatami powyższej normy zarówno w sferze uprawnień jak i obowiązków mogą być jedynie osoby w przepisie wskazane, tj. członek spółdzielni lub osoby, którym aktualnie w danej chwili przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Za wykładnią tą przemawiają orzeczenia Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego, w których wskazywano, że roszczenia dotyczące rozliczeń mogą być kierowane wyłącznie względem aktualnych członków spółdzielni lub osób, którym aktualnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a norma ta ma również charakter *ius cogens*. Obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego (analogicznie: jego zwrotu) powstaje niezależnie od złożenia żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia własności. Tym samym nie ma racji powód, który twierdził, że wspomniane zasady mają zastosowanie li tylko do lokali spółdzielczych własnościowych (a więc ograniczonych praw rzeczowych), nie obejmują zaś swoją kognicją występującego w sprawie niniejszej prawa własności. Realizacja przedmiotowej inwestycji odbywała się za ogólnych zasadach odnoszących się do spółdzielni, które są identyczne dla wszystkich rodzajów nabywanych w tym trybie praw - nie była to komercyjna budowa deweloperska, ale specyficzna inwestycja oparta na prawie spółdzielczym.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że dawny, uchylony obecnie artykuł 223 § 3 Prawa spółdzielczego statuował, że nabycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje wkład budowlany nie tylko w ścisłym znaczeniu, tj. tylko sumę wpłaconą tytułem wkładu przez poprzedniego członka spółdzielni, ale powoduje wstąpienie nabywcy w sytuację prawną wynikającą ze stosunku prawnego wkładu, tj. stosunku jaki zachodzi pomiędzy członkiem spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielnią w związku z obowiązkiem wniesienia przez członka wkładu budowlanego (art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego) i powiązanie tego wkładu z własnościowym prawem do lokalu. Z art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego wynika zatem, że w razie nabycia własnościowego prawa do lokalu po dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, wynikający z tego rozliczenia, a niewykonany przez członka spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługiwałoby własnościowe prawo do lokalu, obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego obciąża nabywcę. Określenie w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego niewniesionej części wkładu jako „należności” od członka, w danym wypadku nabywcy własnościowego prawa do lokalu, może jedynie świadczyć o tym, że to właśnie na tym członku spoczywał obowiązek wniesienia nieuiszczonej części wkładu. Zdaje się zaś nie ulegać wątpliwości, że tą częścią może być różnica między wstępnie ustalonym wkładem budowlanym a kosztami budowy lokalu ustalonymi w wyniku ostatecznego rozliczenia tych kosztów.

Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowa wykładnia wymienionych przepisów uzasadnia pogląd, według którego do uiszczenia różnicy między wkładem budowlanym ustalonym w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, a wstępnie ustalonym wkładem budowlanym zobowiązany jest - jeżeli świadczenia tego nie spełnił ówczesny członek spółdzielni mieszkaniowej - nabywca własnościowego prawa do lokalu, będący aktualnie członkiem spółdzielni. Przypomnieć w tym miejscu należy, że jak wynika z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, po wejściu w życie tej ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Nowela czerwcowa z 2007 r. realizowała zasadniczo - tam, gdzie jest to możliwe z punktu widzenia prawnorzecowego - ideę zastąpienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pełną własnością - odrębną własnością.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że judykatura odwołuje się przy tym do szczególnego stosunku w zakresie rozliczenia z tytułu kosztów budowy występującego w ramach stosunku prawnego istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem. Elementami tego stosunku są oświadczenie woli spółdzielni o określeniu wysokości

wkładu budowlanego, którego wniesienie obciąża członka (wyrażone na podstawie wyniku czynności faktycznej - ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonanej przez spółdzielnię) i oświadczenie członka o zaakceptowaniu wyniku rozliczenia (ewentualnie skorygowanego przez spółdzielnię zgodnie z zastrzeżeniami członka) lub zastępujące to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) określenie przez sąd wyniku rozliczenia. Swoistość tego stosunku prawnego wyraża się i w tym, że stroną zobowiązaną - w zależności od wyniku rozliczenia - może być członek spółdzielni albo spółdzielnia. Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa kierując się zasadami określonymi w prawie spółdzielczym, statucie lub podjętych na jego podstawie uchwałach jej organów. Źródłem zobowiązania do zapłaty konkretnej kwoty z tytułu wkładu budowlanego jest ostateczne rozliczenie kosztów budowy i określenie, ile z tej kwoty przypada na dany lokal, przy czym po dokonaniu go jest ono dla stron wiążące. Finalnie bowiem w judykaturze utrwalił się pogląd, że ostateczne ustalenie wysokości i rozliczenie wkładu budowlanego jest oświadczeniem woli, a nie oświadczeniem wiedzy spółdzielni.

Sąd Okręgowy nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej, iż zasadny jest zarzut zrzeczenia się przez powoda roszczeń wynikających z umowy o budowę, wskazany wprost w akcie notarialnym, albowiem takie całościowe zrezygnowanie z dochodzenia roszczeń, ujęte w sposób ogólny, przyszyły i niepewny, nie jest możliwe do zaakceptowania na gruncie niniejszej sprawy i przywołał wyrok SOKiK z dnia 17 grudnia 2008 r., którym uznano za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści zbliżonej do zapisów zawartych w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 25 stycznia 2010 r., stanowiące, że „Strony oświadczają, że w związku z dokonanym rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa” (sygn. akt XVII Amc 2/08) oraz wyrok SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r., którym za niedozwolone uznano postanowienie wzorca umowy o treści „Strony oświadczają, że rozliczenia z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe” (sygn. akt XVII Amc 89/07).

W ocenie Sądu Okręgowego, rezygnacji z dochodzenia roszczenia należy raczej poszukiwać w fakcie braku zaskarżenia podejmowanych przez Spółdzielnię uchwał, szczególnie przy uwzględnieniu wiedzy powoda o istnieniu rezerwy. Niemniej jednak, mając na uwadze treść powyższych rozważań jak również postanowienia statutu, kluczową kwestią w niniejszej sprawie pozostaje ustalenie daty wymagalności roszczenia o zwrot wkładu budowlanego. Z art. 17⁷ u.s.m. wynika, że zobowiązanie członka do dopłaty różnicy pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy powstaje po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy. Jednocześnie przepis ten nie wskazuje, co należy rozumieć przez ostateczne rozliczenie kosztów budowy i kiedy takie rozliczenie powinno nastąpić. Należy zatem odwołać się w tym względzie do treści umowy łączącej strony oraz do treści przepisów wewnątrzspółdzielczych. Zgodnie z § 4 umowy, rozliczenie ostateczne kosztów budowy nastąpić miało po całkowitym zakończeniu realizacji zadania, czyli po zakończeniu budowy budynków wraz z infrastrukturą, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z treścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przedmiotowy budynek wielomieszkalniowy został oddany do eksploatacji dnia 16 września 2009 r. Ostatecznego rozliczenia kosztu budowy budynku „(...)” przy ulicy (...) dokonano na mocy uchwały nr (...)podjętej w dniu 23 grudnia 2009 r. Nie należy przy tym utożsamiać, na co słusznie zwróciła uwagę strona pozwana, pojęcia „rozliczenia rezerwy”, do jakiego w istocie fizycznie doszło w dniu 13 listopada 2013 r. z pojęciem „ostatecznego rozliczenia inwestycji”. Rozliczenie rezerwy stanowiło bowiem jedynie techniczną czynność rozdzielania pozostałych w rezerwie środków, których faktyczna wysokość została ustalona już znacznie wcześniej - w dniu 23 grudnia 2009 r., od której to daty należy rozpocząć obliczanie biegu przedawnienia (wymagalność roszczenia).

Sąd Okręgowy wskazał na art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego, stosownie do którego roszczenia o wypłatę udziałów, udziału w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat. Jest to przepis szczególny w stosunku do terminów przedawnień wskazanych w art. 118 Kodeksu cywilnego. Zatem zastosowanie będzie miał przepis szczególny, zgodnie z zasadą, że przepis ten należy stosować w pierwszej kolejności przed przepisami ogólnymi. Wbrew twierdzeniom powoda, zapis ten ma zastosowanie również do wkładów budowlanych, a nie tylko do tych, o których mowa w art. 20 § 2 Prawa

spółdzielczego („Statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego.”). Takie ograniczenie zawierał historyczny już art. 211 tej ustawy („Przepisów art. 29 § 1 nie stosuje się do wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a gdy chodzi o wkłady mieszkaniowe, nie stosuje się także przepisów art. 27 § 3”), jednakże po jego uchyleniu, aktualnie w orzecznictwie podtrzymuje się tendencję niewprowadzania tego typu wyłączenia.

Mając na uwadze żądanie pozwu oraz zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia, Sąd okręgowy roszczenie powoda, w świetle art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego, uznał za przedawnione.

Sąd Okręgowy uznał, że nie można podzielić stanowiska powoda w zakresie bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Stosownie do art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Podstawową przesłankę zastosowania tego przepisu stanowi „bezpodstawność”, czyli brak dostatecznej causae, jako najszerzej rozumianej podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia. Bezpodstawność prawna oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego „pierwotnie” stosunku prawnego. W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie ulega wątpliwości, iż uzyskanie przedmiotowych środków nie nastąpiło bez podstawy prawnej, ale miało swoje źródło w łączącej strony umowie, opartej na przepisach prawa i obowiązującym statucie. Co więcej, do rozliczenia rezerwy fizycznie już doszło (przelano pieniądze na rzecz nowych właścicieli lokalu), zatem pozwana nie jest już wzbogacona, co pozostaje w oczywistej opozycji z przepisem art. 409 k.c. („Obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu”). Wygaśnięcie obowiązku zwrotu wzbogacenia następuje wyłącznie wtedy, gdy nastąpi definitywne i bezproduktywne zużycie lub utrata korzyści, natomiast jeżeli w to miejsce wzbogacony uzyskał surogat utraconej korzyści, do wygaśnięcia roszczenia konieczne jest także zużycie lub utrata surogatu. Pozwana natomiast w całości rozliczyła już analizowane zadanie inwestycyjne i nie posiada żadnych skumulowanych środków ani zysków z inwestycji, zatem powoływanie się przez powoda na istnienie po stronie Spółdzielni bezpodstawnego wzbogacenia jawi się jako niezasadne.

Wobec tych wszystkich względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo opierając rozstrzygnięcie o kosztach procesu o przepis art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego powód zaskarżył w całości apelacją zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 17⁷ oraz art. 17² ust. 3 u.s.m. poprzez ich zastosowanie, podczas gdy przepisy te regulują kwestię rozliczeń kosztów budowy wyłącznie lokalu, do którego ustanawiane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, natomiast roszczenie powoda dotyczy kosztów budowy lokalu, co do którego zostało ustanowione prawo własności,

2) art. 251 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, jakoby dopuszczalne było odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do prawa własności, podczas gdy jedyna analogia jaka zachodzi pomiędzy przepisami dotyczącymi tych dwóch rodzajów praw polega na tym, że do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności; w szczególności żaden przepis nie przewiduje odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do prawa własności lokalu,

3) art. 208 § 1, art. 223 § 3 oraz art. 226 § 1 i 3, a także art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez ich zastosowanie, podczas gdy przepisy te utraciły moc obowiązującą, zostały uchylone jeszcze przed zawiązaniem przez strony stosunku prawnego, z którego wywodzi się roszczenie powoda,

4) art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że:

a) termin przedawnienia określony w tym przepisie znajduje zastosowanie do roszczenia powoda, podczas gdy powód nie dochodzi „zwrotu wkładu”,

b) trzyletni termin przedawnienia określony w tym przepisie rozpoczął bieg dnia 23 grudnia 2009 r., tj. z dniem tzw. „ostatecznego rozliczenia”, podczas gdy tego dnia „rezerwa”, w skład której wchodziły również środki wpłacone przez powoda i których zwrotu domaga się w niniejszym procesie, w tej dacie wciąż (aż do 13 listopada 2013 r.) była utrzymywana przez pozwaną, tj. środki stanowiące tę rezerwę wciąż były „zamrożone”; natomiast to dopiero z „rozliczenia rezerwy” (dokonanego dnia 13 listopada 2013 r.) wynikało, czy środki te mogą zostać zwrócone czy nie,

5) art. 120 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że świadczenie pozwanej wynikające z obowiązku zwrotu powodowi nadwyżki kwoty wpłaconej przez niego stało się wymagalne z chwilą podjęcia przez zarząd pozwanej uchwały nr (...)z dnia 23 grudnia 2009 r. w przedmiocie ostatecznego rozliczenia inwestycji, podczas gdy ani żaden przepis prawa, ani żadne postanowienie umowne nie przewidywało terminu, w jakim zobowiązanie do zwrotu przez pozwaną tych środków pieniężnych stanie się wymagalne, tj. zobowiązanie to stawało się wymagalne z chwilą wezwania pozwanej przez powoda do spełnienia świadczenia lub z chwilą, gdy takie wezwanie mogło zostać wykonane; natomiast powód w ogóle nie wiedział o tym, że po tzw. „ostatecznym rozliczeniu” inwestycji dokonanym 23 grudnia 2009 r. pozostała jeszcze jakakolwiek podlegająca zwrotowi rezerwa środków, tj., że przysługiwało mu roszczenie o zapłatę,

6) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że roszczenie powoda przedawniło się, podczas gdy powód podnosił zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez zarzut przedawnienia i ten zarzut nie został przez Sąd Okręgowy w ogóle rozpoznany, natomiast podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia w sytuacji, w której przez cały bieg „przedawnienia” ukrywano w tajemnicy przed powodem okoliczności, z których wynika jego roszczenie, natomiast ujawnienie tych okoliczności nastąpiło już po upływie „przedawnienia” stanowi oczywiste sprzeniewierzenie się zasadom współżycia społecznego,

7) art. 60 k.c. w zw. z art. 54 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez niezastosowanie i przyjęcie, jakoby uchwała zarządu pozwanej nr (...)z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie rozliczenia rezerwy utworzonej w ramach ostatecznego rozliczenia kosztu budowy budynku „(...)” przy ul. (...) nie stanowiła oświadczenia woli, a jedynie „techniczną czynność rozdzielenia pozostałych w rezerwie środków”, podczas gdy uchwała ta stanowiła oświadczenie woli Spółdzielni,

8) art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię pierwszego z nich oraz niezastosowanie dwóch ostatnich, co sprowadzało się do przyjęcia, że w sytuacji, w której wpłacona na pokrycie kosztów budowy lokalu zaliczka czy „wkład budowlany” okaże się wyższy niż rzeczywiste koszty budowy, nadwyżka nie stanowi bezpodstawnego wzbogacenia, skoro w chwili wpłacania zaliczki istniała dla wpłacenia środków pieniężnych causa, podczas gdy bezpodstawne wzbogacenie, w postaci świadczenia nienależnego, ma miejsce również wówczas, gdy „zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty”, to znaczy również wówczas, gdy na zamierzony cel postawiono do dyspozycji świadczenie o wartości wyższej niż wartość rzeczywiście konieczna dla osiągnięcia tego celu,

9) art. 409 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwana w chwili zamknięcia rozprawy nie była już wzbogacona kosztem powoda, podczas gdy:

a) wzbogacenie pozwanej polegało na uzyskaniu przez nią korzyści w pieniądzu, który uległ zmieszaniu z pieniędzmi własnymi pozwanej, a zatem z istoty pieniądza nie jest możliwe ustalenie, czy wypłacając osobie trzeciej kwotę pieniędzy odpowiadającą wartości wzbogacenia pozwana „zużyła lub utraciła” korzyść, którą uzyskiwała kosztem powoda (tj. nie da się ustalić, czy wypłaciła właśnie pieniądze uzyskane od powoda, czy od innej osoby lub z innej działalności, a ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na pozwanej, która tego faktu nie wykazała),

b) zgodnie z ww. przepisem obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości nie wygasa nawet w razie utracenia lub zużycia korzyści, jeżeli wyzbywając się korzyści lub zużywając ją bezpodstawnie wzbogacony powinien być liczyć się z obowiązkiem zwrotu, natomiast w chwili wypłacenia przez pozwaną środków pieniężnych osobie trzeciej pozwana

wiedziała, że kwota nadpłacona przez powoda powinna zostać zwrócona (inaczej w ogóle nie wypłaciłaby żadnych środków osobie trzeciej), zaś to, na czyją rzecz powinien nastąpić zwrot, wynikało wyłącznie z przepisów prawa,

II. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającą na ustaleniu, jakoby przed wytoczeniem powództwa, a w szczególności w dniu sporządzenia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu, powód znał treść „arkusza rozliczeniowego” stanowiącego załącznik do uchwały nr (...)zarządu pozwanej z dnia 23 grudnia 2009 r. oraz treść samej uchwały, tj. jakoby powód w tym okresie miał wiedzę o tym, że po „ostatecznym rozliczeniu” inwestycji pozostała jeszcze jakaś „rezerwa”, podczas gdy z żadnego dowodu to nie wynika, natomiast wynikają okoliczności przeciwne, a z zapewnień pozwanej złożonych w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu wprost wynika, że ostateczny koszt budowy lokalu netto jest równy wpłaconemu wkładowi budowlanemu; przy czym uchybienie to bezpośrednio przełożyło się na niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego, tj. art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego i zakwalifikowanie roszczenia powoda jako przedawnionego.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżanego wyroku w całości poprzez orzeczenie zgodne z ostatecznie sformułowanym żądaniem powoda, zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za I instancję oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest niemal w całości uzasadniona, bezzasadna jest jedynie w odniesieniu do krótkiego, początkowego okresu biegu żądanych odsetek, ponieważ powód na zbyt wczesny moment określił początek biegu należnych mu odsetek, natomiast w odniesieniu do roszczenia głównego apelację należało uwzględnić w całości.

O ile podzielić można wyżej zaprezentowane ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, to prawna analiza sporu przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku budzi dezaprobatę. Sąd pierwszej instancji zastosował bowiem dawno już uchylone przepisy, które w relacji pomiędzy stronami nie mogły mieć zastosowania, błędnie i bezpodstawnie zastosował instytucję przedawnienia roszczenia, nie odnosząc się przy tym w ogóle do podniesionego w tym zakresie przez powoda zarzutu nadużycia prawa (poprzez sprzeczne z zasadami współżycia społecznego powołanie się na przedawnienie), w nieuprawniony sposób uznał, że w sprawie nie znajdują na korzyść powoda przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu. Te wszystkie poważne błędy doprowadziły do oddalenia powództwa, które co do zasady oparte zostało na usprawiedliwionych podstawach.

Błędna jest koncepcja stosowania do prawa nabytego przez powoda (odrębna własność, a zatem prawo własności) reguł odnoszących się do ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zabieg ten nie znajduje bowiem żadnej podstawy prawnej. Jakkolwiek powód doszedł do przysługującego mu prawa własności przy wykorzystaniu faktycznych i prawnych mechanizmów związanych ze spółdzielczością mieszkaniową, to jednak z chwilą nabycia na własność nieruchomości lokalowej zasady spółdzielcze w stosunku do nabytego przez niego prawa przestały niemal w całości obowiązywać. Z tą chwilą relacje pomiędzy stronami w odniesieniu do prawa własności przysługującego powodowi przechodziły na grunt cywilistyczny, z niewielkim tylko elementem spółdzielczym, wyrażonym na przykład zasadami zawartymi w art. 27 u.s.m.

Tym bardziej błędna była konstrukcja zastosowana przez Sąd Okręgowy, by tę nieuprawnioną koncepcję opierać na dawno uchylonych i nieobowiązujących w relacjach pomiędzy stronami przepisach, co zresztą nie wymaga, z uwagi na oczywistość, szerszego motywowania.

Tym samym należało przyjąć, że wszelkie dalsze rozliczenia pomiędzy stronami, mające miejsce już po nabyciu przez powoda nieruchomości lokalowej na własność, związane z podstawami tego nabycia, powinny następować jedynie pomiędzy powodem i pozwaną, według reguł ogólnych, a zatem z pominięciem zasady przywiązania praw i obowiązków do tego podmiotu, który aktualnie, na skutek dalszego obrotu prawnego, jest uprawniony do lokalu

będącego przedmiotem tego obrotu. Zgodnie natomiast z tymi regułami ogólnymi, jeżeli okazuje się, że określony podmiot prawa świadczył za dużo na rzecz innego podmiotu, wówczas ten inny podmiot zobowiązany jest do zwrotu (o ile obowiązek zwrotu nie został unicestwiony z innych przyczyn) właśnie względem tego określonego podmiotu, nie zaś wobec osoby trzeciej.

Z powyższych przyczyn stan faktyczny i prawny sporu nakazywał zastosować przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, w tym o nienależnym świadczeniu. Relacja bowiem, jako powstała pomiędzy stronami po rozwiązaniu przez pozwaną „rezerwy”, wymagała kwalifikacji zgodnej z hipotezą art. 410 § 2 k.c. Podstawą zatrzymania przez pozwaną części środków wpłaconych początkowo przez powoda było bowiem utworzenie przez pozwaną „rezerwy” na pokrycie ewentualnych przyszłych zobowiązań powiązanych przedmiotowo z zaszczościami w zakresie praw do gruntów, na których pozwana prowadziła budowę. W pewnym momencie okazało się jednak, że rezerwa ta jest zbędna i jej dalsze utrzymywanie jest niepotrzebne, co stanowi typowy przykład wystąpienia przesłanek „odpadnięcia podstawy świadczenia” i „nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia” z art. 410 § 2 k.c. Ta zatem część środków wpłaconych przez powoda, która stanowiła składnik tak zwanej rezerwy stała się świadczeniem nienależnym, do którego na mocy art. 410 § 1 k.c. stosuje się przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a zatem również przepisy art. 405 k.c. i art. 409 k.c.

Z art. 405 k.c. wynika, że pozwana zobowiązana była do zwrotu na rzecz powoda przypadającej na niego nadwyżki wynikającej z rozwiązania tak zwanej rezerwy. Należy zatem rozważyć, czy z art. 409 k.c. nie wynika wygaśnięcie tego zobowiązania. Odpowiedź na tak postawione pytanie jest negatywna, albowiem pozwana dokonując wypłaty na rzecz nabywców nieruchomości lokalowej powoda powinna była liczyć się z obowiązkiem dokonania wypłaty jednak na rzecz powoda.

Powinność liczenia się z samym tylko obowiązkiem zwrotu udowodniła sama pozwana dokonując wypłaty (z tym jednak, że na rzecz niewłaściwej osoby). Pozwana zresztą nie negowała faktu, że środki z rozwiązania „rezerwy” powinny być wypłacone na rzecz uprawnionych i kwestia samego obowiązku rozdysponowania „rezerwy” nie była w sprawie sporna. Gdy chodzi zaś o powinność liczenia się z obowiązkiem dokonania wypłaty właśnie na rzecz powoda, wynika ona z obowiązującego stanu prawnego.

Pomijając już nawet połączone z realnym obowiązkiem pozwanej do dokonania wypłaty na rzecz powoda założenie powszechnej znajomości obowiązującego prawa, z większą intensywnością należy obowiązek respektowania prawa przykładać do takich podmiotów, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe. Spółdzielnie mieszkaniowe władają bowiem znaczącymi sumami powierzonymi jej z różnych tytułów przez inne osoby, są profesjonalnymi uczestnikami obrotu, powinny korzystać i korzystają z fachowej obsługi prawnej. Nie można byłoby zwalniać spółdzielni mieszkaniowych z obowiązku znajomości i właściwego stosowania prawa także z uwagi na cele spółdzielczości mieszkaniowej oraz jej poważne zadania określone art. 1 u.s.m.

W tych okolicznościach należy uznać, że pozwana powinna była się liczyć z obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda. W konsekwencji obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia nie wygasł na podstawie art. 409 k.c.

W kolizji z powyższym nie stoi reguła wyrażona przepisem art. 407 k.c., którego nie można wyklądać i stosować w oderwaniu od art. 409 k.c. Ten drugi przepis odnosi się do tego podmiotu, który korzyść pierwotnie uzyskał i obecnie już nią nie dysponuje. Skoro pozwana powinna była liczyć się z obowiązkiem dokonania wypłaty na rzecz powoda, możliwość zwrócenia się przez powoda z żądaniem zapłaty również do osób, którym sprzedał nieruchomość lokalową i którzy otrzymali wypłatę od pozwanej nie unicestwia roszczenia powoda skierowanego wobec Spółdzielni.

Przechodząc do zagadnienia przedawnienia roszczenia wskazać należy na kilka różnych względów przesądzających o nietrafności stanowiska Sądu Okręgowego.

Skoro kwota należna powodowi od pozwanej stanowi zwrot nienależnego świadczenia, termin przedawnienia wynosi lat 10 (art. 118 k.c.) i z pewnością nie upłynął nawet w odniesieniu do chwili obecnej, nie wspominając już o chwili wytoczenia powództwa.

Kwota podlegająca zwrotowi nie stanowi zwrotu „wkładu”, jak przyjął to Sąd Okręgowy. Z chwilą bowiem dokonania ostatecznego rozliczenia i zaliczenia tej kwoty na tak zwaną rezerwę kwalifikacja taka już odpadła. Tymczasem Sąd pierwszej instancji zastosował przepis Prawa spółdzielczego ustanawiający 3 letni termin przedawnienia dla zwrotu wkładu błędnie uznając sumę podlegającą zwrotowi za wkład. Przepis ten nie miał zatem zastosowania (art. 29 § 1 Prawa spółdzielczego).

Również błędnie Sąd Okręgowy przyjął za moment początkowy biegu okresu przedawnienia chwilę, w której nastąpiło ostateczne rozliczenie budowy. Skoro bowiem pozwana mocą decyzji swoich organów, wiążących powoda jako członka Spółdzielni, utworzyła „rezerwę”, to wymagalność roszczenia należało wiązać dopiero z chwilą jej rozwiązania przez pozwaną, co miało miejsce znacznie później niż ostateczne rozliczenie, bo dopiero w listopadzie 2013 r. Pozew wniesiony został przez powoda w 2015 r., nawet zatem przy zastosowaniu 3 letniego terminu przedawnienia, roszczenia powoda nie można byłoby uznać za przedawnione.

Wbrew stanowisku strony pozwanej, nie można upatrywać racji po jej stronie w zapisach umowy zawartej przez strony w formie pisemnej zwykłej w dniu 17 października 2007 r. (k. 11 i nast. oraz k. 171 i nast.). Brak jest postanowienia umownego, które by o tym przesądzało, a w szczególności nie wskazuje na to § 4, na który powoływała się pozwana. Przede wszystkim we wskazanym postanowieniu umownym mowa jest o wkładzie budowlanym, a ten został ostatecznie rozliczony zanim jeszcze powód nabył nieruchomości lokalową, co wynika z wielu okoliczności, między innymi z aktu notarialnego nabycia tej nieruchomości.

Nadto § 4 ust. 3b tej umowy, adekwatny do sporu, w ogóle nie wskazuje jakiegokolwiek osoby trzeciej, uprawnionej ewentualnie do otrzymania zwrotu nadwyżki, stąd na podstawie tej umowy uprawniony do zwrotu jest jedynie powód. Użyty w tym postanowieniu umownym skrót językowy „jw.”, czyli „jak wyżej” dotyczy ewidentnie jedynie terminu 30 dniowego na dokonanie zwrotu.

Po trzecie wreszcie, z umowy notarialnej ustanowienia i nabycia nieruchomości lokalowej przez powoda (k. 16 i nast.), późniejszej w stosunku do omawianej umowy pisemnej i kreującej nowy stan prawny pomiędzy stronami wynika, że koszty budowy lokalu zostały rozliczone. Umowa ta konsumowała, czy też wyczerpywała postanowienia zawarte w § 4 poprzedniej umowy pisemnej z dnia 17 października 2007 r.

Statut pozwanej, na który również powoływała się pozwana, także nie zawiera jakiegokolwiek normy, która uzasadniałaby dokonanie zwrotu kwoty wynikającej z rozwiązania „rezerwy” na rzecz osoby trzeciej, zamiast na rzecz powoda. Przeciwnie, postanowienia statutu powoływane przez pozwaną wskazują na brak podstaw do zastosowania takiego rozwiązania, jakie dotknęło powoda.

Nie można także uwzględnić stanowiska pozwanej, jakoby powód w umowie nabycia nieruchomości lokalowej zrzekł się dochodzonego w tej sprawie roszczenia. Stosowne oświadczenie (k. 26 - § 12 umowy) nie obejmuje bowiem tego roszczenia, o które chodzi w niniejszej sprawie. Roszczenie realizowane w tej sprawie nie jest roszczeniem z tytułu umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej w dniu 17 października 2007 r. Nadto jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, tak rozumiane jak chce tego pozwana zrzeczenie się roszczeń nie byłoby ważne i skuteczne.

Sąd Apelacyjny nie podziela także stanowiska pozwanej, jakoby pomiędzy powodem a nabywcami jego nieruchomości lokalowej doszło do przeniesienia wierzytelności wynikającej z rozwiązania „rezerwy”. Dla uznania tej tezy za prawdziwą konieczne byłoby udowodnienie przez pozwaną takiej właśnie woli stron tej umowy (art. 65 § 2 k.c.), a dowodu takiego strona pozwana nie zaferowała. Nie może przy tym ująć z pola widzenia, że w postępowaniu brały udział obie strony umowy, na podstawie której powód zbył nieruchomości lokalową (zbywca zeznawał jako strona, a nabywca jako świadek). Z zeznań tych osób wynika, że cesja wierzytelności, na którą powołuje się pozwana, nie miała miejsca. Zatem dostępny materiał dowodowy wskazuje nawet na tezę przeciwną w stosunku do sformułowanej przez pozwaną. Nadto postanowienie zawarte w § 4 ust. 2 tej umowy (k. 40) nawiązuje do przepisu art. 548 k.c. i w tym tkwi geneza tego postanowienia, nie zaś w zgodnej woli stron dokonania cesji wierzytelności wynikającej z rozwiązania „rezerwy”.

Wobec tych wszystkich względów należało podzielić większość z podniesionych w apelacji zarzutów. Z pozostałych zarzutów, bezprzedmiotowe stało się rozważanie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w związku z ewentualnym przedawnieniem, ponieważ do przedawnienia nie doszło. Z kolei zarzut opierający się na koncepcji przemieszania środków pieniężnych posiadanych przez pozwaną nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ jest oczywiste, z jakich środków pozwana pokryła wypłatę dokonaną na rzecz aktualnie uprawnionych do nieruchomości lokalowej. Niepodzielenie tej koncepcji powoda nie miało jednak wpływu na wynik sprawy, albowiem wzięcie pod rozwagę innych, wyżej opisanych już względów determinowało korzystne dla powoda rozstrzygnięcie w drugiej instancji. Z tej samej przyczyny zbędne jest roztrząsanie pewnej wątpliwości co do zawartego w apelacji stanowiska o braku wiedzy po stronie powoda co do okoliczności związanych z ostatecznym rozliczeniem i utworzeniem „rezerwy”. Zagadnienie to nie ma wpływu na wyrokowanie.

Powyższe prowadziło do wniosku o konieczności dokonania zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda żądanej przez niego sumy, jednak z odsetkami naliczanymi od dat wskazanych w wyroku Sądu Apelacyjnego, nie zaś od dat wynikających z żądania powoda.

Co do obu dochodzonych kwot częściowych powód wnosił o zasądzenie ich z odsetkami odpowiednio od dat wytoczenia powództwa oraz od dat rozszerzenia powództwa. Tymczasem termin zapłaty w przypadku żądań powoda należało wywodzić z daty doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.). W okolicznościach tego sporu za datę doręczenia wezwania do zapłaty kwoty 90 000 zł należało uznać datę doręczenia pozwanej odpisu pozwu, a za datę doręczenia dodatkowego wezwania, datę doręczenia pisma modyfikującego powództwo. Wobec braku w aktach sprawy zwrotnego poświadczenia odbioru odpisu pozwu, w stosunku do kwoty 90 000 zł należało przyjąć datę sporządzenia odpowiedzi na pozew (12 sierpnia 2015 r.), w tym bowiem dniu pozwana z pewnością otrzymała już wezwanie do zapłaty (odpis pozwu). Natomiast wobec braku w aktach sprawy zwrotnego poświadczenia odbioru odpisu pisma rozszerzającego powództwo (jest tylko dowód nadania), w stosunku do dalszej kwoty 4 415 zł należało przyjąć datę sporządzenia pisma stanowiącego reakcję na modyfikację powództwa (13 stycznia 2016 r.), w tym bowiem dniu pozwana z pewnością otrzymała już wezwanie do zapłaty (odpis pisma rozszerzającego żądanie).

W konsekwencji powództwo w stosunku do dwóch krótkich okresów odsetkowych należało pozostawić jako oddalone i w tym zakresie apelację oddalić jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia o kosztach procesu powód wygrał ostatecznie w obu instancjach w całości (odsetki nie wchodzi w skład wartości przedmiotu sporu). Zmieniając zaskarżony wyrok należało zatem zasądzić na rzecz powoda całość poniesionych przez niego kosztów procesu przed Sądem Okręgowym. Natomiast orzekając na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. o kosztach za instancję odwoławczą należało zasądzić na rzecz powoda całość kosztów poniesionych przez niego w postępowaniu apelacyjnym.