

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 maja 2016 r. (data prezentaty) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o zasądzenie od H. P. kwoty 60 191,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano m. in., że na mocy umowy deweloperskiej nr 14 z dnia 2 października 1999 r. pośrednik prawny pozwanej zobowiązał się do uczestnictwa w finansowaniu budowy lokalu użytkowego o pow. 42,55 m² na parterze pawilonu handlowo-usługowego przy ul. (...) w P. na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni i regulaminie rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów budowlanych dla osób ubiegających się o uzyskanie lokalu spółdzielczego w Spółdzielni, w tym w szczególności do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej kosztom budowy. Powód zobowiązał się natomiast do wybudowania budynku. Koszt budowy miał zostać ustalony dwuetapowo: wstępnie w oparciu o planowany koszt budowy oraz ostatecznie po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego wraz z infrastrukturą nadziemną i podziemną, nie później jednak niż w dwa miesiące po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku wg rzeczywiście poniesionych kosztów realizacji inwestycji. Planowany wstępny koszt budowy strony umowy określiły na kwotę 147 946,00 zł. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego z dnia 23 lipca 2003 r. oraz umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 19 grudnia 2003 r. przewidywały, że jeżeli w wyniku rozliczenia ostatecznego kosztów budowy powstanie różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a rzeczywistym kosztem budowy, wówczas inwestor będzie zobowiązany do wpłaty brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty wysłania przez Spółdzielnię zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu umowy. Dnia 3 września 2015 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. uchwałą nr 52/15 zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów. W wyniku dokonanego rozliczenia po stronie pozwanej powstał obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego do wysokości 210 041,43 zł, a więc dokonania dopłaty kwoty 60 191,43 zł. Pismem datowanym na dzień 16 listopada 2015 r. powód poinformował pozwaną o przyjętym rozliczeniu i wezwał do uzupełnienia wkładu, co jednak nie nastąpiło (pozew, k. 1-6).

Dnia 31 maja 2016 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Piasecznie wydał w sprawie (pod sygn. akt I Nc 2895/16) nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty, k. 117).

Dnia 15 czerwca 2016 r. (data prezentaty) pozwana H. P. skutecznie złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano m. in., że roszczenie powoda jest całkowicie bezzasadne zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem pozwanej przepis art. 177 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, na który powołuje się powódka, nie ma zastosowania do pozwanej, która w chwili ostatecznego rozliczenia kosztów budowy była właścicielem lokalu użytkowego (nabyła to prawo ok. 12 lat przed zatwierdzeniem ostatecznego rozliczenia kosztów budowy). Ponadto roszczenie powódki nie znajduje oparcia również w innych przepisach prawa materialnego, w tym art. 471 k.c., a z faktu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wynika, że strony na dzień 19 grudnia 2003 r. były wzajemnie rozliczone z tytułu budowy. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem (sprzeciw, k. 120-123verte).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. znajduje się budynek położony przy ul. (...) w P. (bezsporne).

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. członek Spółdzielni zobowiązany był m. in. do przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, wniesić wkład mieszkaniowy, wkład

budowlany lub wkład garażowy oraz uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości rzeczywistych kosztów budowy przypadających na jego lokal. Przez koszt budowy rozumie się natomiast rzeczywiście poniesione nakłady inwestycyjne przypadające na przydzielony członkowi lokal, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania inwestycji mieszkaniowej, ustalania wkładów oraz ich rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Niemniej jednak zgodnie ze statutem koszty budowy mieszkań oraz wkłady ustala się dwuetapowo: wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz ostatecznie – po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a ostatecznymi kosztami budowy lokalu, uprawnionym do odbioru nadwyżki lub zobowiązanym do wpłacenia brakującej kwoty jest członek, któremu w chwili rozliczenia przysługuje prawo do lokalu (Statut Spółdzielni z 22.09.1995 r., k. 75-89; Statut Spółdzielni z 1999 r., k. 90-103 verte).

W myśl Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów budowlanych dla osób ubiegających się o uzyskanie lokalu spółdzielczego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. koszty inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię rozlicza się dwuetapowo: wstępnie – przy zawieraniu umów w sprawie finansowania kosztów budowy i przydziału własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego oraz ostatecznie – po rozliczeniu z wykonawcami wszystkich kosztów zadania inwestycyjnego. Koszty budowy lokalu spółdzielczego ustalane są proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej. Ostateczne koszty inwestycji ustalane są po rozliczeniu kosztów budowy. Zarząd Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji z wykonawcami miał dokonać ostatecznego rozliczenia kosztów z członkami uzyskującymi lokale spółdzielcze (Regulamin, k. 104-105 verte).

Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy P. z dnia 27 lipca 1998 r. zatwierdzono projekt budowy zespołu pawilonów handlowo-usługowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego pawilonu handlowo-usługowego oraz udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. pozwolenia na budowę ww. zespołu pawilonów przy ul. (...) na działce nr (...) obręb 15 w P. (decyzja z dnia 27.07.1998 r., k. 153-154).

Dnia 2 października 1999 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P. a A. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod Firmą (...) A. P., została zawarta umowa członkowska nr 14, mocą której A. P. przyjęty został w poczet członków Spółdzielni. W umowie tej członek Spółdzielni zobowiązał się do uczestniczenia w finansowaniu prowadzonej przez Spółdzielnię budowy lokalu użytkowego o powierzchni 42,55 m² na parterze pawilonu handlowo-usługowego przy ul. (...) w P., na warunkach określonych w Statucie Spółdzielni, w uchwalanym przez Radę Nadzorczą Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz na warunkach umowy. Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania i przydzielenia członkowi ww. lokal na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa, po spełnieniu przez członka warunków określonych przepisami prawa spółdzielczego, Statutu i przedmiotowej umowy. W lokalu miała być prowadzona działalność usługowa w zakresie cukiernictwa (§ 1-5; załączniki nr 1 i 3). Planowany termin zakończenia budowy ustalony został na marzec 2000 r. (§ 6). Koszt budowy miał zostać ustalony dwuetapowo: wstępnie (na etapie przystąpienia do realizacji zadania inwestycyjnego) w oparciu o planowany koszt budowy oraz ostatecznie (po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego wraz z infrastrukturą nadziemną i podziemną, nie później jednak niż 2 miesiące po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku) według rzeczywistych kosztów budowy (§ 7). Planowany wstępny koszt budowy lokalu użytkowego został ustalony na kwotę 147 946 zł (§ 8; załącznik nr 3). Ostateczny koszt budowy lokalu miał zostać określony wg rzeczywistego kosztu budowy, po zakończeniu i rozliczeniu budynku, w terminie jednak nie dłuższym niż 2 miesiące od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Zastrzeżono, że jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztem rzeczywistym budowy, gdy kwota wpłacona przez członka będzie niższa od kwoty ostatecznie ustalonego wkładu budowlanego, członek zobowiązany jest do wpłaty brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty wysłania przez Spółdzielnię zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu (§ 22). Ponadto w umowie wskazano, że przydział lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpić miał w drodze zawiadomienia w terminie 30 dni od daty uzyskania

pozwolenia na użytkowanie budynku oraz po wpłaceniu przez członka pełnego wkładu budowlanego (§ 21) (umowa członkowska nr 14 z załącznikami, k. 64-69).

Pismem z dnia 15 stycznia 2003 r. skierowanym do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. A. P. zażądał zawarcia z nim przez Spółdzielnię umowy notarialnej, której treścią będzie przeniesienie przez Spółdzielnię prawa własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. wraz ze związanymi z tym prawem: prawo własności do nieruchomości obejmujące budynek w którym położony jest lokal oraz prawem własności pomieszczeń przynależnych do tego lokalu oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (wniosek, k. 55).

W dniu 9 lipca 2003 r. H. P. złożyła do Zarządu Spółdzielni (...) w P. wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w P. (wniosek, k. 60).

W dniu 23 lipca 2003 r. powódka zawarła z H. P. umowę nr (...) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego na warunkach określonych w umowie z dnia 4 sierpnia 1999 r., w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie Spółdzielni. Z chwilą zawarcia umowy H. P. uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w P., o łącznej powierzchni użytkowej 43,95 m² (§ 1). Strony oświadczyły, że przewidywana wysokość wkładu budowlanego dla ww. lokalu wynosi 149 695,90 zł. Strony oświadczyły również, że do chwili zawarcia umowy członek wniósł zaliczki na wkład budowlany w łącznej kwocie 149 695,90 zł oraz zaliczkę 2 000 zł z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu. Pozostała część ceny za użytkowanie wieczyste gruntu miała być zapłacona do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ostateczna wysokość wkładu budowlanego miała zostać określona przez Spółdzielnię po zakończeniu całej inwestycji Pawilonu (...) i ostatecznym rozliczeniu kosztów poniesionych na jej realizację (§ 2) (umowa nr (...) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, k. 56-59).

Uchwałą nr 279/03 z dnia 20 sierpnia 2003 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. określił przedmiot odrębnej własności lokali użytkowych w budynku położonym w P. przy ul. (...), w tym lokalu użytkowego nr (...) (...) i (...) o pow. 43,79 m² położonego na parterze budynku wraz z przynależnym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), do którego prawo przysługiwało H. P. (uchwała nr 279/03, k. 155-158).

Aktem notarialnym z dnia 3 września 2003 r. (Rep. A nr 6071/2003) A. P. i H. P. dokonali częściowego podziału majątku wspólnego, polegającego na tym, że prawo spółdzielcze własnościowe do lokalu (...) o powierzchni 43,95 m² oraz ekspektatywę odrębnej własności tego lokalu nabyła w całości i wyłącznie H. P. (§ 2). W umowie wskazano również, że A. P. miał zostać skreślony z listy członków Spółdzielni. H. P. objęła również wniesiony wkład budowlany i z nią Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) miała dokonać ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (§ 3) (umowa częściowego podziału majątku wspólnego, k. 52-54).

H. P. została wpisana jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do rejestru członkowskiego pod numerem (...) (zaświadczenie, k. 51).

Decyzją nr (...) z dnia 8 grudnia 2003 r. (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał pozwolenie na użytkowanie czternastu pawilonów użytkowych na parterze pawilonu handlowego usytuowanego przy ul. (...) w P. (decyzja nr (...), k. 159-160).

Dnia 19 grudnia 2003 r. powód i pozwana zawarły w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 32332/2003) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Mocą tejże umowy strony ustanowiły odrębną własność lokalu użytkowego nr (...).13+0.14 w budynku położonym w P. przy ul. (...), usytuowanego na parterze, składającego się z jednego pomieszczenia, o powierzchni użytkowej 43,79 m², nadto postanowiły, że z własnością ww. lokalu użytkowego związany jest udział w użytkowaniu wieczystym działki nr (...), na której budynek się znajduje oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszący (...) części. Działający w imieniu Spółdzielni (...) przeniósł na rzecz H. P. ww. lokal i udział w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego, a pozwana oświadczyła że je nabywa (§ 2). Strony oświadczyły przy tym, że H. P. spełniła wszystkie wymogi określone w art. 1714 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o

spółdzielniach mieszkaniowych i nie posiada żadnych zobowiązań, o których mowa w tym artykule, a więc w związku ze złożonym pisemnym żądaniem przysługuje jej w stosunku do Spółdzielni roszczenie o przeniesienie na jej rzecz lokalu (§ 1). Strony umowy potwierdziły również, że H. P. do dnia zawarcia umowy wniosła całą wymaganą zaliczkę na wkład budowlany w kwocie 149 850 zł, w tym 3 854,72 zł z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Reszta wkładu budowlanego miała zostać zapłacona przez H. P. po ostatecznym rozliczeniu inwestycji pod nazwą „Rozbudowa i nadbudowa istniejącego pawilonu handlowo-usługowego przy ul. (...) w P.”. Zastrzeżono, że w przypadku jeżeli w wyniku rozliczenia ostatecznego inwestycji wystąpi po stronie H. P. niedopłata, zobowiązana ona będzie dopłacić brakującą kwotę w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia ostatecznego inwestycji (§ 3) (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, k. 25-34; zawiadomienie, k. 35-50).

Na mocy decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 13 stycznia 2006 r. zatwierdzającej zamienny projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na wznowienie robót budowlanych zmieniono częściowo zakres prac związanych z pawilonem handlowo-usługowym przy ul. (...) w P. oraz zobowiązano Spółdzielnię do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Przedmiotowe pozwolenie na użytkowanie obiektu, tj. budynku jako całości nie zostało wydane (bezsporne; ponadto: decyzja nr (...), k. 161-162

H. P. obecnie jest właścicielem odrębnego lokalu niemieszkalnego nr (...)(...) o powierzchni 43,7900 m² położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem własności ww. lokalu związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli objętych księgą wieczystą nr (...). H. P. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. i jest zarejestrowana pod numerem członkowskim (...) (odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 21-23; zaświadczenie, k. 24).

W dniu 3 września 2015 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. uchwałą nr 52/15 zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie pawilonu handlowego przy ul. (...) w P. w oparciu o raport (...) z rozliczenia inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowo-usługowego przy ul. (...) w P. z dnia 15 października 2010 r. Ostateczny koszt realizacji inwestycji wyniósł 3 882 952 zł, natomiast ostateczny koszt przypadający na H. P. wyniósł 210 041,43 zł, tj. o 60 191,43 zł więcej niż wpłaciła (raport z rozliczenia finansowania inwestycji, k. 106-114 verte; uchwała nr 52/15, k. 115).

Pismem datowanym na dzień 16 listopada 2015 r. powódka zawiadomiła pozwaną, że Rada Nadzorcza uchwałą nr 52 z dnia 3 września 2015 r. zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie pawilonu handlowego przy ul. (...) w P., a także, że z zatwierdzonego ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wynika, że pozwana zobowiązana jest do wpłacenia kwoty 60 191,43 zł w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo to zostało doręczone pozwanej dnia 26 listopada 2015 r. (wezwanie do uzupełnienia wkładu budowlanego wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 70-71).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w pierwszej kolejności w oparciu o twierdzenia stron, co do faktów niezakwestionowanych przez stronę przeciwną w trybie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd oparł się także na wskazanych wyżej dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy niniejszej. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości i rzetelności, czego nie czyniły również strony postępowania, wobec czego mogły one stanowić podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny inwestycji na okoliczność ustalenia rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji, jako niecelowy. Kwestia ta została bowiem wykazana dokumentami, a przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania i znacznego zwiększenia jego kosztów.

Ponadto Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, albowiem okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione za pośrednictwem powołanych dowodów z dokumentów. Zgodnie bowiem z art. 299 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron dopuszczalne jest wówczas, gdy w świetle oceny Sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące

okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie dopuszcza się tego dowodu, jeżeli Sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. dochodziła niniejszym postępowaniem od H. P. zapłaty kwoty 60 191,43 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego. Pozwana zakwestionowała roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, z ostrożności procesowej podnosząc również zarzut przedawnienia.

W niniejszej sprawie stronie pozwanej początkowo przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które na mocy umowy z dnia 19 grudnia 2003 r. przekształcono w odrębną własność lokalu. Wobec powyższego zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 Nr 119, poz. 1116) wg brzmienia na dzień 19 grudnia 2003 r.

Zgodnie z treścią art. 177 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy powstaje zatem roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu albo roszczenie członka, któremu aktualnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o wypłatę części wniesionego wkładu.

W niniejszej sprawie natomiast w chwili podjęcia uchwały o zatwierdzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji, tj. 3 września 2015 r., pozwanej H. P. przysługiwało już prawo własności lokalu użytkowego nr (...)(...), które nabyła mocą umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 19 grudnia 2003 r.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 1714 określa przesłanki, których spełnienie jest niezbędne w celu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. Zgodnie z tym przepisem na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 173, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 61 ust. 5;
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Z powyższego wynika, że przeniesienie własności lokalu musiało być poprzedzone dokonaniem wszelkich opłat związanych z lokalem, jego budową i częścią zadłużenia spółdzielni. W ocenie Sądu przepisy regulujące obowiązki członka spółdzielni oczekującego na przeniesienie własności lokalu mają charakter bezwzględnie obowiązujący, a zatem nie jest możliwe ich wyłączenie mocą umowy stron.

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 19 grudnia 2003 r. w § 1 pkt 5 strony zgodnie oświadczyły, że H. P. spełniła wszystkie wymogi określone w art. 1714 ww. ustawy i nie posiada żadnych

zobowiązań, o których mowa w tym artykule. Zatem pozwana, zgodnie z tym oświadczeniem, w chwili zawierania tejże umowy nie posiadała wobec powódki również żadnych zobowiązań z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego. Jednocześnie jednak w § 3 tejże umowy stwierdzono, że pozwana uiściła zaliczkę na wkład budowlany w wysokości 149 850 zł, a reszta wkładu budowlanego miała zostać przez nią zapłacona po ostatecznym rozliczeniu inwestycji (w przypadku gdyby wystąpiła niedopłata). Z analizy ww. zapisów umowy wynika, że § 3 nie tylko jest spreczny z § 1 pkt 5 umowy, ale również pozostaje w sprzeczności z przepisem art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie natomiast z art. 58 § 1 k.c. in principio czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, a w myśl § 3 tego artykułu jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie została dokonana. Wobec ewidentnej sprzeczności zapisu § 3 umowy z ustawą, należy to postanowienie umowne uznać za nieważne. Nadto w ocenie Sądu zapis ten nie tylko jest spreczny z treścią ustawy, ale służy również obejściu prawa, bowiem pozwala Spółdzielni na dochodzenie bliżej nieokreślonych roszczeń z tytułu wkładu budowlanego nawet po wielu latach od przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności.

Nawet gdyby przyjąć, że w ramach swobody umów określonej art. 3531 k.c. strony uprawnione były do zawarcia takiej umowy, jak złożona w niniejszej sprawie, to wobec niedookreślenia zakresu zobowiązania pozwanej niemożliwe jest stwierdzenie, że taki stosunek zobowiązaniowy w ogóle powstał. Artykuł 353 § 1 k.c. definiuje pojęcie zobowiązania (a dokładniej zobowiązaniowego stosunku prawnego) oraz określa jego modelową strukturę i treść. Jest to dwustronnie zindywidualizowany stosunek prawny, w którym jedna osoba uprawniona jest do żądania spełnienia świadczenia względem drugiego z podmiotów, który jest zobowiązany do jego spełnienia. W najprostszym ujęciu zobowiązanie oznacza uprawnienie do żądania od konkretnej osoby określonego zachowania (świadczenia) i opiera się na gwarantowanym przez porządek prawny przymusie (por. Domański, Instytucje. Część ogólna, 1936, s. 39–41). Nie ulega wątpliwości, że świadczenie musi być oznaczone, w przeciwnym razie nie można mówić o istnieniu zobowiązania ze względu na brak istotnego elementu stosunku zobowiązaniowego. Brak oznaczenia świadczenia uniemożliwia ustalenie treści zobowiązania, bowiem bez oznaczenia świadczenia niemożliwe jest określenie praw wierzyciela i obowiązków dłużnika, a w konsekwencji nie wiadomo, czego może domagać się wierzyciel i co powinien czynić dłużnik. W niniejszej sprawie w § 3 umowy strony ustaliły tylko, że pozwana ma uiścić nieokreśloną kwotę pieniężną stanowiącą „resztę wkładu budowlanego” w terminie 30 dni od dnia sporządzenia ostatecznego rozliczenia wykonanego przez rzeczoznawcę. Zatem nie można uznać, że świadczenie zostało przez strony w sposób wystarczająco skonkretyzowane – nie wskazano konkretnej kwoty, jaką miałyby uiścić pozwana, nie podano konkretnych kryteriów, według których miało nastąpić ustalenie wysokości tej kwoty, ani też nie wskazano precyzyjnie daty spełnienia świadczenia (nie wiadomo kiedy ma nastąpić owo ostateczne rozliczenie). Wobec braku zobowiązania nie można mówić o odpowiedzialności kontraktowej pozwanej na podstawie art. 471 k.c.

Wreszcie należy odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Wskazać należy, że wobec nieważności § 3 umowy oraz braku konkretyzacji świadczenia, a zatem również nieistnienia stosunku zobowiązaniowego, kwestia przedawnienia zobowiązania nie ma znaczenia. Nie może się wszakże przedawnić roszczenie, które nie istnieje. Niemniej jednak w ocenie Sądu zarzut przedawnienia byłby zasadny. Z treści § 22 umowy członkowskiej nr 14 z dnia 2 października 1999 r. (której stroną w wyniku umowy podziału majątku wspólnego z dnia 3 września 2003 r. stała się pozwana), wynika, że ostateczny koszt budowy lokalu miał zostać określony ostatecznie najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, natomiast lokal należący do pozwanej został dopuszczony do użytkowania decyzją (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 8 grudnia 2003 r. Zatem ostateczne rozliczenie kosztów powinno nastąpić najpóźniej 8 lutego 2004 r. i od dnia następnego powinien biec termin przedawnienia. Wskazać w tym miejscu należy, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 10) nie określała wówczas terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu, zatem należy przyjąć termin wyznaczony w umowie. Ponadto fakt, że tylko częściowo dopuszczono budynek do użytkowania nie ma znaczenia, albowiem umowa nie zastrzegła, że dopuszczenie do użytkowania ma dotyczyć całego budynku. Co do długości okresu niezbędnego do przedawnienia roszczenia, zdaniem Sądu roszczenia o uzupełnienie wkładu

budowlanego ulegają przedawnieniu w terminie dziesięciu lat (art. 118 k.c.). W judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednorodnego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, bowiem członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności, natomiast prowadzona „na zewnątrz” na rzecz innych przedsiębiorców lub polegająca na administrowaniu cudzymi zasobami ma charakter gospodarczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20.10.1999 r., III CKN 372/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 81). W wyroku z 18 października 2006 r. (II CNP 32/06) Sąd Najwyższy stwierdził natomiast niezgodność z prawem prawomocnego wyroku wydanego przez sąd przy przyjęciu poglądu o trzyletnim terminie przedawnienia roszczeń spółdzielni w stosunku do członka o uzupełnienie wkładu budowlanego. Jest to bowiem działalność prowadzona stricte na rzecz członków spółdzielni. Wobec powyższego termin przedawnienia roszczenia strony powodowej upłynął skutecznie z dniem 9 lutego 2014 r.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu zawartej w art. 98 § 1 i § 2 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec oddalenia powództwa w całości powódka stała się stroną przegrywającą proces, natomiast po stronie pozwanej poniesiony został koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszt wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7 200 zł, ustalony na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).