

Sygn. akt II C 1049/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Piotr Rempola
Protokolant:	Kalina Ruclak

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko L. F.

o zapłatę

I. oddała powództwo.

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz L. F. 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1049/15

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. wniósł w dniu 17 lipca 2015r. (k.108 nadanie pocztą) pozew przeciwko L. F. o zapłatę kwoty 174.606,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2012r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 31 sierpnia 2015r. Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu (k.115).

Pozwana L. F. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych (k.120 sprzeciw).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 kwietnia 1999r. L. F. złożyła deklarację przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. i zadeklarowała przyjęcie odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni zadeklarowanym jednym udziałem. W tym samym dniu, decyzją zarządu spółdzielni została przyjęta w poczet członków spółdzielni (k.103 deklaracja przystąpienia do spółdzielni; k.104 decyzja zarządu o przyjęciu w poczet członków spółdzielni).

W dniu 7 kwietnia 1999r. L. F. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. umowę przyrzeczenia przydziału własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o wstępnie określonym nr 3 o powierzchni 59,86 m²

w budynku przy ul. (...) w W. wraz miejscem postojowym. Wstępny koszt budowy strony ustaliły w umowie w oparciu o planowany koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wraz z miejscem postojowym na równowartość w złotych 1800 USD. Cały wkład budowlany za lokal strony ustaliły na dzień podpisania umowy na kwotę 107.748 USD przy przyjęciu średniego kursu NBP. W tej cenie strony zgodnie ustaliły w umowie, że wliczona jest cena 1 stanowiska postojowego. W chwili podpisania umowy L. F. wpłaciła 30% wkładu budowlanego w kwocie 32.324,40 USD. Pozostały umówiony wkład budowlany L. F. miała wpłacać na rachunek bankowy spółdzielni w miesięcznych ratach do 17 dnia każdego miesiąca, po średnim kursie USD w NBP z 5 dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia zobowiązała się w umowie do wybudowania lokalu w terminie do 30 kwietnia 2001r. i przydzielenia go członkowi L. F. na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niezwłocznie po zakończeniu robót przez wykonawcę i komisijnym odbiorze wraz z przejściem go do użytkowania oraz po wpłaceniu przez członka pełnego wkładu budowlanego przypadającego na ten lokal (k.17-18 umowa przyrzeczenia przydziału własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego)

Aneksem z dnia 10.09.1999r. do powyższej umowy zmieniono nr lokalu jaki miał być przydzielony L. F. na lokal nr (...), powierzchnię lokalu (...) m² i kwotę wkładu budowlanego na 117.450,00 USD (k.22-23 Aneks z dnia 10.09.1999r.).

Pismem z dnia 18 czerwca 2001r. L. F. z uwagi na opóźnienie w przekazaniu lokalu przez spółdzielnię (planowane czy umówione do kwietnia 2001r.) zwróciła się do zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wykonanie umowy.

W odpowiedzi zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zaproponował rekompensatę za opóźnienie budowy przy ul. (...) poprzez przydział nieodpłatnie jednego dodatkowego miejsca postojowego w garażu pod w/w budynkiem, zaś w przypadku akceptacji tych warunków zaproponował zawarcie aneksu do umowy (k.140 pismo SM (...) z dnia 20.09.2001r.).

L. F. zgodziła się na te warunki zawierając poprzez swojego pełnomocnika aneks nr (...) z dnia 07.01.2002r. do umowy przyrzeczenia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 07.04.1999r. w ten sposób, że określono termin oddania członkowi spółdzielni, lokalu do użytkowania na dzień 30 maja 2001r., koszt budowy ustalony w oparciu o planowany koszt budowy 1 m² ustalono na 1400 USD. Kwotę całego wkładu budowlanego dla lokalu o powierzchni 65,45 m² zmieniono z kwoty 117.450,00 zł na kwotę 91.630,00 USD i określono, że w tej cenie zawarta będzie cena dwóch stanowisk postojowych w garażu podziemnym nr (...) na kondygnacji górnej (k.20 aneks nr (...) z dnia 07.01.2002r.).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 22 listopada 2002r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i przeniosła własność tego lokalu na dotychczasowego członka spółdzielni (...). Spółdzielnia zobowiązała się do przeniesienia na rzecz L. F. udziału 2/79 części lokalu użytkowego – dwupoziomowego garażu podziemnego z prawem do wyłącznego dysponowania miejscami postojowymi nr (...) o powierzchni 13,66 m⁽²⁾ i nr(...) o powierzchni 13,38 m⁽²⁾, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się wpisów w urzędzonej dla tego lokalu księdze wieczystej, nie później niż do dnia 30 czerwca 2003r. L. F. wpłaciła wstępny wkład budowlany w kwocie 334.396,45 zł. W umowie określono, iż ostateczny koszt budowy lokalu zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego wraz z infrastrukturą podziemną i naziemną (k.51-58 akt notarialny z dnia 22.11.2002r.).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 16 kwietnia 2003r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na rzecz L. F. udział 2/79 części lokalu użytkowego –garażu z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr (...) i nr (...) (k.51-58 akt notarialny z dnia 22.11.2002r.).

W dniu 21 kwietnia 2004r. nastąpiło zakończenie protokolarnego odebrania od wykonawcy przez zamawiającego spółdzielnię Mieszkaniową (...) budynku mieszkalno-biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączami przy ul. (...) w W. z nowym adresem porządkowym ul. (...) w W. (k.151-154 protokół odbioru i przekazania).

Decyzją nr (...) z dnia 16 sierpnia 2004r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączami przy ul. (...) w W.. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 2 września 2004r. (decyzja nr (...) z dnia 16 sierpnia 2004r. ze wzmianką, iż jest ostateczna w dniu 02.09.2004r.).

W sprawozdaniu zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej P. z rok 2004 wskazano, że w kwietniu 2004 roku zostały zakończone prace budowlane w budynku przy ul. (...) w W. oraz wskazano, że nie zostały jeszcze zamontowane dwa dźwigi samochodowe. Wskazano, że spółdzielnia ma zawartą umowę na dostawę i montaż dźwigów samochodowych z firmą (...) sp. z o. o. z uwarunkowaniem jej realizacji od dokonania przedpłaty na zakup dźwigów. Dodatkowo wskazano, że w sierpniu 2004r. uzyskano decyzję nadzoru budowlanego zezwalającą na użytkowanie budynku oraz, że budynek został już zasiedlony i przekazany do eksploatacji (k.155-159 opublikowanie sprawozdania zarządu SM (...) za 2004r. w piśmie wydawanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...)).

W dniu 18 czerwca 2012r. dokonano końcowego odbioru robót – montażu dźwigów samochodowych w budynku przy ul. (...) w W. (k.41 protokół końcowego odbioru robót).

Decyzjami Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego z dnia 29 czerwca 2012r. zezwolono Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na eksploatację dwóch dźwigów samochodowych (k.42-43 decyzje Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego z dnia 29.06.2012r.).

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 20 lipca 2009r. uchwalono Regulamin rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W uzasadnieniu uchwały nr (...) w przedmiocie zmiany regulaminu Regulamin rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – uszczegółowiono zasady rozliczania kosztów finansowych inwestycji, wskazując, że każdy członek jest zobowiązany uczestniczyć w ponoszeniu również kosztów finansowych powstałych w celu sfinansowania kosztów budowy jego lokalu lub miejsca postojowego wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal

(k.91-95 regulamin rozliczania kosztów budowy; k.96 uzasadnienie uchwały do zmiany regulaminu rozliczania kosztów budowy).

W dniu 17 września 2012r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej P. z siedzibą w W. podjął na podstawie §75 statutu spółdzielni, uchwałę w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W. w części przypadającej na lokal mieszkalny nr (...) L. F. wyniosło 429.377,37 zł, wkład wniesiony przez L. F. na lokal mieszkalny nr (...) wyniósł 281.796,89 zł. Wartość wkładu jaki powinna uzupełnić L. F. w części przypadającej na lokal mieszkalny nr (...) wynosi 147.622,66 zł. Ostateczne rozliczenie miejsca postojowego nr(...) w lokalu użytkowym – garażu, wyniosło: wartość budowy miejsca postojowego nr (...) o powierzchni 13,66 m⁽²⁾, 40.018,34 zł, wniesiony przez L. F. wkład 26.386,62 zł, wartość uzupełnienia wkładu 13.631,72 zł. Ostateczne rozliczenie miejsca postojowego nr (...) o powierzchni 13,38 m⁽²⁾ w lokalu użytkowym – garażu, wyniosło: wartość budowy miejsca postojowego nr (...), 39.198,05 zł, wniesiony przez L. F. wkład 25.845,75 zł, wartość uzupełnienia wkładu 13.352,30 zł. (k. 63-80 protokół ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.; k.68 protokół kosztów budowy dla lokalu mieszkalnego nr (...) L. F.; k.71 protokół kosztów budowy dla miejsc postojowych nr (...)i nr (...) przypadających L. F. w lokalu garażowym).

Pismem z dnia 18 września 2012r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powiadomiła L. F. o powyższym ostatecznym rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) oraz wezwano ją do uzupełnienia wkładu budowlanego wynikającego z ostatecznego rozliczenia lokalu i miejsc ostojowych w łącznej wysokości 174.606,68 zł do dnia 5 października 2012r. (k.98-101 powiadomienie i wezwanie do zapłaty; k. 102 zwrotne potwierdzenie odbioru).

W dniu 24 września 2012r. uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zatwierdzono ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji przy ul. (...) w W. uchwalone przez zarząd w dniu 17 września 2012r. (k.97 uchwała nr (...) Rady Nadzorczej).

W dniu 24 czerwca 2013r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawarła z (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. umowę przelewu wierzytelności przysługującej wierzycielowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą W. przeciwko dłużnikowi L. F. w kwocie 174.606,68 zł wraz z należnościami ubocznymi w tym odsetkami z tytułu nieuzupełnionego w pełnej wysokości wkładu budowlanego przypadającego na lokal mieszkalny nr (...) oraz miejsc postojowych nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W.. W umowie nie określono wynagrodzenia za przelew, lecz zastrzeżono, iż przelew ma charakter powierniczy zgodnie z ramową umową przelewu powierniczego z dnia 2 listopada 2012r. w której wskazano, że jest uregulowana kwestia wynagrodzenia za czynności powiernicze (k.12-14 umowa przelewu z dnia 24 czerwca 2013r.)

Pismem z dnia 28 czerwca 2013r. (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. zawiązał L. F. do próby ugodowej o zapłatę kwoty 174.606,68 zł. Strony przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie o sygn. akt I Co 1447/13 nie zawarły ugody (k.105-106 wnioszek o zawiązywanie do próby ugodowej; k.107 protokół posiedzenia w sprawie o zawiązywanie do próby ugodowej).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Z uwagi na podniesienie skutecznego zarzutu przedawnienia, powództwo należało oddalić.

Strony w §2 ust. 4 umowy przyrzeczenia przydziału własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 7 kwietnia 1999r. określiły termin wybudowania lokalu przez spółdzielnię do 30 kwietnia 2001r. i dodatkowo strony ustaliły, iż przydzielenie lokalu członkowi nastąpi na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niezwłocznie po zakończeniu robót przez wykonawcę i komisijnym odbiorze wraz z przejściem go do użytkowania (k.17). Ponadto w §5 ust. 5 w/w umowy strony określiły, iż ostateczny koszt budowy lokalu zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego wraz z infrastrukturą podziemną i nadziemną (k.18). Ten sam termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przyjęto w akcie notarialnym nabycia lokalu przez pozwaną (k.56 - §8 tiret 3 aktu notarialnego).

Aneksem nr (...) zmieniono termin wybudowania lokalu i oddania lokalu do użytkowania członkowi do dnia 31 maja 2001r. (k.20)

Komisijny protokół odbioru wykonanego budynku nastąpił w dniu 21 kwietnia 2004r. (k.151). Zaś decyzją pozwolenie na użytkownię budynku stała się ostateczna w dniu 2 września 2004r. (k.146-147). Decyzję tę wydano pomimo, iż nie zakończono inwestycji w zakresie braku montażu dwóch wind w garażu dla samochodów. Jednakże brak montażu tych wind spowodowany był okolicznościami za, które odpowiedzialność ponosił inwestor Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), bowiem, zgodnie umową spółdzielnia miała w terminie oddać lokal pozwanej i cały budynek zgodnie z projektem budowlanym czyli z działającymi windami w garażu dla samochodów. Powódka nie wykazała, aby opóźnienie w oddaniu inwestycji, leżało po stronie pozwanej.

Zatem od dnia oddania budynku do użytkowania należy uznać, iż zadanie inwestycyjne było zakończone. Zaś brak montażu wind dla samochodów w garażu podziemnym w terminie określonym w umowie, był spowodowany okolicznościami za które odpowiedzialność ponosił powód wobec pozwanej, bowiem nie wykonał w terminie należycie umowy z dnia 07.04.1999r. w zakresie montażu dwóch wind samochodowych w garażu budynku – art.476 k.c.

Zgodnie z art.120§1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się

od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Cały budynek został oddany do użytkowania w dniu 2 września 2004r., a tylko dwie windy w garażu podziemnym nie były zamontowane. W pozostałym zakresie budynek był w pełni funkcjonalny i użyteczny i od tego czasu zamieszkiwali w nim ludzie. Spółdzielnia mogła kupić i zamontować takie windy przez okres kilku miesięcy. Następnie zgodnie z umową §5 ust. 5 w terminie kolejnych 3 miesięcy powinna dokonać rozliczenia kosztów budowy. Do końca pierwszej połowy roku 2005, te czynności spółdzielnia mogła realnie wykonać. Od połowy roku 2005 roszczenie spółdzielni o uzupełnienie przez członka spółdzielni (...) było wymagalne w rozumieniu art.120§1 k.c.

Termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą przez spółdzielnię wynosi 3 lata – art.118 k.c.

Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez spółdzielnię i przedawnia się z upływem trzech lat (vide: uchwała 7 sędziów SN z dnia 9 marca 2017r. III CZP 69/16).

Powyższy pogląd prawny Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy podziela w niniejszej sprawie.

Trzyletni termin przedawnienia tego roszczenia upłynął przed zawezwaniem do próby ugodowej, dokonany w dniu 28 czerwca 2013r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie (k.105-107) oraz przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

Pozwana dłużniczka mogła skutecznie podnieść zarzut przedawnienia wobec powoda – art.513§1 k.c.

Z uwagi na powyższe powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.98 §1 i §3 k.p.c. obciążając powoda, który przegrał sprawę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej. Na koszty te składa się: 17 zł z tytułu poniesionego wydatku za opłatę skarbową od pełnomocnictwa i wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 3600 zł – obliczone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.