

Sygn. akt II C 1210/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Ewa Lutka

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2019 roku na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko Izbie (...) z siedzibą w W. i (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę kwoty 505 553,39zł

I oddala powództwo;

II zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 10817zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanej Izby (...) z siedzibą w W. kwotę 21 273zł (dwadzieścia jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nieuiszczone koszty sądowe przejąmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt II C 1210/18

UZASADNIENIE

W dniu 8 września 2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła pozew przeciwko Izbie (...) z siedzibą w Warszawie i (...) S.A. z siedzibą w W., domagając się zasądzenia od pozwanych in solidum kwoty 505 553,39zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że zawarła z (...) S.A. w W., jako swoim członkiem, umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności, której przedmiotem był m.in. lokal użytkowy nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Z lokalu tego wyodrębniono lokal użytkowy nr (...), którego własność od (...) S.A. w W. nabyła Izba (...). Powódka wskazała, że po przeprowadzeniu w dniu 17 września 2012 roku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W. okazało się, że koszt budowy lokalu użytkowego (...) wyniósł 862 541,59zł, a wniesiono wkład budowlany w kwocie 313 808,51zł, stąd też – w ocenie powodowej spółdzielni – pozwani zobowiązani są do pokrycia różnicy między rzeczywistymi kosztami budowy lokalu a wysokością wkładu budowlanego wniesionego na poczet kosztów ich pokrycia, jako właściciel owego lokalu (pozwany ad. 1) oraz członek spółdzielni (pozwany ad.2) czy też jako podmioty bezpodstawnie wzbogacone kosztem powodowej spółdzielni. (k.4-11)

W dniu 23 kwietnia 2018 roku referendarz sądowy tut. Sądu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. II Nc 376/17, którym uwzględniono żądanie pozwu. (k.164)

Nakaz ten utracił moc w całości na skutek wniesienia sprzeciwu przez pozwanych. (...) S.A. w W. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, podnosząc że roszczenie powódki jest pozbawione podstawy prawnej, gdyż zawarta przez strony w dniu 14 maja 2003 roku umowa nie stanowiła umowy o budowę lokalu w rozumieniu art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana nie jest już członkiem powodowej spółdzielni i nie przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto pozwana spółka wskazywała, że roszczenie nie zostało udowodnione co do wysokości, a dodatkowo – że jest przedawnione, jako że inwestycja przy ul. (...) w W. zakończona została w 2004 roku. (k.171-187) Izba (...) wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut braku własnej legitymacji biernej, motywowany tym że pozwany nie jest i nie był członkiem powodowej spółdzielni i nie zawierał z powódką umowy której przedmiotem byłby lokal użytkowy nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W.. Pozwana zaznaczała, że żaden z powszechnie obowiązujących przepisów prawa nie przewiduje możliwości obciążenia właściciela lokalu użytkowego, który nabył ów lokal na rynku wtórnym, obowiązkiem uzupełnienia wkładu budowlanego, a wewnętrzne regulacje powodowej spółdzielni nie mogą stanowić źródła tego obowiązku. Uzupełniając, pozwana podnosiła zarzut przedawnienia roszczenia powodowej spółdzielni i sprzeczności żądania powódki ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem praw spółdzielni mieszkaniowej. (k.212-217)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. podtrzymywała żądanie pozwu, wskazując jako podstawę prawną swego żądania wobec Izby (...) stosowany na zasadach analogii art. 17⁽⁷⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a wobec (...) S.A. – art. 21 ust. 1 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub też przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódka zaprzeczała zasadności podniesionego przez pozwane zarzutu przedawnienia roszczenia, wskazując że budynek przy ul. (...) został oddany do użytkowania w dniu 18 czerwca 2012 roku, ostateczne rozliczenie inwestycji przeprowadzono 17 września 2012 roku, a bieg terminu przedawnienia został przerwany przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. (k.385-390)

Do chwili zamknięcia rozprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska. (k.480-489, 648-652 i e-protokół rozprawy z dnia 17 maja 2019 roku)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 maja 2003 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. a członkiem tej spółdzielni – (...) S.A. w W. i (...) sp. z o.o. w W. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz przeniesienia jego własności w zamian za zwolnienie z długów. Strony oświadczyły, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest dłużna (...) S.A. kwotę 945 932,23zł z tytułu wykonywania robót budowlano – montażowych oraz że spółdzielnia na nieruchomości przy ul. (...) (obecnie: (...)) w W. prowadzi budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażami w podziemiu, który to budynek nie został jeszcze oddany do użytkowania w trybie przepisów ustawy Prawo budowlane. Strony ustanowiły odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) w w/w budynku i Spółdzielnia przeniosła na rzecz (...) sp. z o.o. udział w wysokości 0,3042 części w jego współwłasności oraz na rzecz (...) S.A. udział w wysokości 0,6958 części w jego współwłasności. Wobec nabycia przez (...) S.A. udziału we współwłasności lokalu użytkowego nr (...) wygasły wierzytelności tej spółki wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o zapłatę kwoty 750 000zł. Dowody: wypis umowy z dnia 14 maja 2003 roku k.31-41, zawiadomienie o zmianie wpisu w księdze wieczystej k.42-44

Pierwotni współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) (obecnie: nr (...)) w W. w dniu 14 czerwca 2005 roku sprzedali przysługujące im udziały w wysokości 13500/43116 części we własności tego lokalu na rzecz Krajowej Izby (...) z siedzibą w W..

Z wniosku Krajowej Izby (...) z siedzibą w W. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie pod sygnaturą I Ns 104/09 toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności w/w lokalu. Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2010 roku Sąd zniósł współwłasność w/w lokalu w ten sposób, że Krajowa Izba (...) z siedzibą w W. nabyła wydzielony z lokalu nr (...) lokal nr (...).

Dowody: wypis umowy z dnia 14 czerwca 2005 roku k.221-243, kopia prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z 23 kwietnia 2010 roku w sprawie I Ns 104/09 k.45-46, wydruk elektronicznej księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie k.61-72

Projekt budynku przewidywał istnienie dwukondygnacyjnego garażu podziemnego na 94 stanowisk postojowych, przy czym wjazd i wyjazd na poziom -2 miały zapewniać z podwórka budynku dwie windy dla samochodów osobowych, a wjazd i wyjazd na poziom -1 miała zapewniać rampa od ul. (...). Niesporne, nadto projekt architektoniczno – budowlany k.391-399 i 408-416

W dniu 22 lipca 2004 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączami przy ul. (...) (obecnie: (...)) w W., dołączając do niego m.in. dokumentację powykonawczą uwzględniającą wprowadzone zmiany nie odbiegające w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego. Po oględzinach obiektu przedstawiciel Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdził, że roboty budowlane zostały zakończone. Decyzją z dnia 16 sierpnia 2004 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. udzielił pozwolenia na użytkowanie w/w budynku mieszkalno – biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączeniami. Dowód: decyzja z 16 sierpnia 2004 roku k.250-251 i 452

W dniu 14 lutego 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawarła z (...) sp. z o.o. w W. umowę o dostawę, montaż i uruchomienie dwóch dźwigów samochodowych, dwóch bram rolowanych oraz siłowników na bramie wejściowej w budynku przy ul. (...) w W.. Dowody: umowa k 450-451 Dnia 18 czerwca 2012 roku podpisano protokół końcowy odbioru robót polegających na montażu dźwigów samochodowych. Prezes Urzędu Dozoru Technicznego w dniu 29 czerwca 2012 roku wydał decyzję zezwalającą na eksploatację zamontowanych dźwigów samochodowych w budynku przy ul. (...). Dowody: protokół odbioru k. 444, protokół czynności sprawdzających i decyzja z 29.06.2012r. k.445-448

17 września 2012 roku zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. uchwalił ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji przy ul. (...) w W. na 31 269 120,14zł i ustalił ostateczną wysokość wkładów budowlanych na lokale i miejsca postojowe w tej inwestycji. Ostateczny koszt budowy lokalu użytkowego nr (...) ustalono na 819 361,90zł, stwierdzając iż wniesiony wkład budowlany to kwota 313 808,51zł. Dowód: notarialnie zaprotokołowana uchwała nr 30 zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. k.73-90 Rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uchwałą z dnia 22 maja 2017 roku zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji przy ul. (...) w W.. Dowód: odpis uchwały nr (...) rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. k.91

W dacie dokonywania w/w rozliczenia (...) S.A. nie była już członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Izba (...) nie była i nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. niesporne

Powyższe rozliczenie dokonane zostało zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...), przyjętym przez radę nadzorczą spółdzielni. Regulamin ów precyzował, że „kosztem budowy” są koszty poniesione na realizację zadania inwestycyjnego, a „zadaniem inwestycyjnym” – taki zakres inwestycji, który umożliwia przekazanie obiektu do eksploatacji, zgodnie z programem zadania inwestycyjnego, z zaznaczeniem że spółdzielnia odpowiada za nabycie prawa do terenu pod budowę, nabycie dokumentacji niezbędnej do zrealizowania inwestycji i wybudowanie obiektu do stanu umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Regulamin definiował także pojęcie „członka spółdzielni”, wskazując że są nimi: - osoby posiadające status członka spółdzielni, którym przysługuje w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu tytuł prawny lub ekspektatywa praw do lokali znajdujących się w obiekcie, - osoby niebędące członkami spółdzielni a posiadające w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu tytuł prawny lub ekspektatywę praw do lokali znajdujących się w obiekcie, - osoby będące nabywcami od osób trzecich praw lub ekspektatyw praw do lokali znajdujących się w obiekcie, którym prawa te przysługują w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu. W regulaminie przewidziano dwa etapy rozliczenia kosztów budowy lokali – wstępny, przed przydziałem lokalu,

w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający z przewidywanego kosztu zadania inwestycyjnego, - ostateczny, po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię, przy czym termin jego dokonania określono na nie później niż 90 dni od daty zakończenia inwestycji. Dowód: uchwała nr (...) rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z załącznikiem k.103-106

W grudniu 2013 roku Izbie (...) doręczone zostało pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) informujące o ostatecznym rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) w W., zawierające wezwanie do zapłaty kwoty 505 553,39zł. Wezwanie to ponowiono w czerwcu 2014 roku. Dowód: pismo z 18.12.2013r. z potwierdzeniem nadania k.112-113, pismo z 29.05.2014r. z potwierdzeniem nadania k.111 Jednocześnie o ostatecznym rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) w W. powiadomiona została (...) S.A. i wezwana do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie do 26 czerwca 2014 roku. Dowód: pismo z 11.06.2014r. z potwierdzeniem nadania i doręczenia k.114-116

Dnia 14 lipca 2014 roku między Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarta została umowa przelewu wierzytelności pieniężnej w stosunku do Izby (...) i (...) S.A. z siedzibą w W. w kwocie 505 553,39zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 września 2012 roku, z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., na mocy której spółdzielnia przełała na rzecz (...) sp. z o.o. w/w wierzytelność, a (...) sp. z o.o. zobowiązała się do prowadzenia działań zmierzających do jej wyegzekwowania w imieniu własnym lecz na rzecz spółdzielni. Dowód: umowa przelewu z dnia 14 lipca 2014 roku k.24-26

Po zawarciu w/w umowy, (...) sp. z o.o. złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie wnioski o zawezwanie Izby (...) i (...) S.A. w W. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 505 553,39zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2012 roku. Podczas posiedzenia w dniu 5 listopada 2014 roku nie doszło do zawarcia ugody. Niesporne, nadto kopia wniosku i protokołu posiedzenia k.107-110

W dniu 6 września 2017 roku między Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarta została umowa zwrotnego przelewu wierzytelności o zapłatę kwoty 505 553,39zł wobec Izby (...) i (...) S.A. z siedzibą w W. z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Dowód: umowa zwrotnego przelewu wierzytelności z dnia 6 września 2017 roku k.27-30

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

W ocenie Sądu brak jest podstawy prawnej do domagania się przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. od (...) S.A. w W. i od Izby (...) w W. zapłaty kwoty 505 553,39zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego za lokal użytkowy (...) w budynku przy ul. (...) w W. czy też, jak uzupełniająco wskazywała strona powodowa, tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia.

Między stronami niesporne było, że (...) S.A. w W. była członkiem powodowej spółdzielni, zawarła z nią 14 maja 2003 roku umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) i przeniesienia jego własności, a następnie zbyła przysługujące jej udziały we własności tegoż lokalu i przestała być członkiem spółdzielni. Omawiana umowa nie była umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż nie zawierała jej obligatoryjnych elementów w postaci: zobowiązania do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zobowiązania pozwanej spółki do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (art. 18 ust.1 ustawy). Tym samym – pozwana spółka nie była uprawniona do domagania się zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i nie przyjęła na siebie zobowiązania wniesienia wkładu budowlanego za ów lokal. Skoro pozwanej spółce nie przysługiwało roszczenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) (obecnie – (...)) w budynku przy ul. (...)

w W., nieuzasadnione jest powoływanie obecnie przez powódkę jako podstawy prawnej roszczenia art. 21 ust.1 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis art. 21 ust.1 w/w ustawy odnosi się bowiem do tych podmiotów, którym przysługuje wobec spółdzielni roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a więc – do podmiotów, które zawarły ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu. Tym samym fakt, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zdecydowała się na zawarcie w dniu 14 maja 2003 roku umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) i przeniesienie jego własności na rzecz pozwanej (...) S.A. i innej spółki, kiedy budynek w którym zlokalizowany był w/w lokal nie został jeszcze oddany do użytkowania (§1 pkt III tiret 2 umowy), a więc przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy budynku i lokalu, nie znając – jak należy domniemywać – owych kosztów, nie powoduje obowiązku uiszczenia przez (...) S.A. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) żadnych kwot tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego za nabyty lokal. Jak wyżej wspomniano, w relacjach stron, wobec zaniechania zawarcia umowy o budowę lokalu, nie powstał obowiązek uiszczenia przez (...) S.A. wkładu budowlanego. Strony zawarły bowiem umowę w czasie, gdy budynek był już wybudowany na tyle, iż możliwe było przestrzenne oznaczenie każdego z lokali znajdujących się w budynku, lokale te były lokalami samodzielnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, a Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dążyła do zwolnienia się z własnego długu wobec (...) S.A., ustanawiając odrębną własność lokalu i przenosząc ją na pozwaną spółkę w zamian za zwolnienie się z długu w kwocie 750 000zł. Rozliczenia stron miały więc charakter definitywny, a analizowana transakcja była przejawem tzw. deweloperskiej działalności powodowej spółdzielni.

Nieskuteczne jest też powołanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. alternatywnej podstawy faktycznej roszczenia w postaci bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej spółki, mającego polegać na nabyciu w 2003 roku udziałów w prawie odrębnej własności lokalu użytkowego w zamian za zwolnienie z długu o wysokości niższej niż koszt wybudowania owego lokalu. Skoro podstawą nabycia przez pozwaną udziałów we własności lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w W. była umowa z dnia 14 maja 2003 roku ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w zamian za zwolnienie z długu, powódka nie możliwości konstruowania roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w ramach owego stosunku. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, popierany przez tut. Sąd, że art. 414 kc dotyczy jedynie zbiegu roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniem o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym i o braku możliwości kumulowania roszczeń opartych na odpowiedzialności kontraktowej z roszczeniami z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 roku w sprawie IV CSK 523/08, z dnia 31 stycznia 1969 roku w sprawie II CR 530/68, z dnia 18 lipca 1997 roku w sprawie II CKN 289/97, z dnia 30 stycznia 2007 roku w sprawie IV CSK 221/06).

Nieuzasadnione było również domaganie się zapłaty kwoty 505 553,39zł od pozwanej Izby (...) z siedzibą w W.. Strony były zgodne co do tego, że pozwana nabyła udziały we własności lokalu użytkowego nr (...) od (...) S.A. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 czerwca 2005 roku (a odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) na podstawie postanowienia o zniesieniu współwłasności lokalu nr (...) z dnia 15 maja 2010 roku), nie zawierając nigdy żadnej umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) i nie będąc nigdy członkiem powodowej spółdzielni. Oczywistym jest więc to, że pozwana nie jest zobowiązana do przestrzegania uchwał rady nadzorczej powodowej spółdzielni, w tym uchwały nr (...) przyjmującej Regulamin rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Mimo, iż regulamin ów definiował pojęcie „członka spółdzielni” zobowiązanego do pokrycia kosztów budowy lokalu m.in. jako osoby niebędące członkami spółdzielni a posiadające w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu tytuł prawny lub ekspektatywę praw do lokali znajdujących się w obiekcie czy też osoby będące nabywcami od osób trzecich praw lub ekspektatyw praw do lokali znajdujących się w obiekcie, którym prawa te przysługują w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu, to wiąże on jedynie powodową spółdzielnię i osoby będące jej członkami w rozumieniu przepisów ustawowych.

Ponieważ stronie pozwanej przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, a nie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...), nie znajduje w stosunku do niej zastosowania regulacja zamieszczona w art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd nie podziela poglądu powodowej spółdzielni o istnieniu luki w prawie i konieczności zastosowania przywołanego przepisu w drodze analogii także do aktualnych właścicieli lokali

mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość. Nie można przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera lukę polegającą na braku uregulowania który z kilku kolejnych właścicieli lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, wybudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, ma być zobowiązany do pokrycia różnicy między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu. Analiza zapisów art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - po jego kolejnych zmianach dokonywanych w styczniu 2003 roku, lipcu 2007 roku i wrześniu 2017 roku - prowadzi bowiem do wniosku, iż ustawodawca zmierzał i zmierza do tego, by rozliczenia z tytułu ostatecznych kosztów budowy lokalu spółdzielnia dokonywała z osobą, z którą zawarła wcześniej umowę o budowę tego lokalu. Temu celowi służy określanie krótkich terminów na rozliczenie kosztów budowy budynku (6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania, obecnie – 3 miesiące od oddania budynku do użytkowania i to pod rygorem wygaśnięcia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego), czemu towarzyszyły krótkie terminy na ustanowienie odrębnej własności wybudowanego lokalu z art. 21 ustawy. Wymaga zauważenia, że – mimo kilkakrotnych nowelizacji omawianej ustawy i rozbieżności terminów wymienianych w art. 21 ust.1 i art. 18 ust.4 ustawy – ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie do art. 18 przepisu analogicznego do art. 17⁷ ustawy. W ocenie Sądu, zamiarem ustawodawcy było więc to, by rozliczenia z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego dokonywane były z osobą, z którą łączyła spółdzielnię umowa o budowę lokalu i na rzecz której pierwotnie ustanowiono odrębną własność lokalu. W rozpoznawanej sprawie, jak już wspomniano, podmiot taki nie występował, gdyż powodowa spółdzielnia zamiast zawrzeć umowę o budowę lokalu użytkowego nr (...), od razu ustanowiła odrębną własność tego lokalu i przeniosła ją na nabywcę w zamian za zwolnienie się z długu, pozbawiając się tym samym możliwości dochodzenia uzupełnienia wkładu budowlanego za ów lokal.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i ich ocenę prawną, Sąd uznał, że pozwani nie są legitymowani biernie i oddalił powództwo jako nieuzasadnione. Wobec takiego stanowiska Sądu, zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy było prowadzenie postępowania dowodowego w dalszym postulowanym przez strony zakresie, co stało się powodem oddalenia wniosków powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych. Uznanie, że pozwani nie są legitymowani biernie czyniło też zbędnym badanie dalej idących zarzutów pozwanych.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania jest art. 98§1 i 3 kpc, zobowiązujący powodową spółdzielnię, jako stronę przegrywającą sprawę, do zwrotu pozwanym poniesionych przez nich kosztów procesu. W skład należnych obu pozwanym kosztów wchodziły: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 10 800zł (ustalone zgodnie z §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie) i opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17zł. Dodatkowo pozwanej Izbie (...) należny był zwrot uiszczony opłaty sądowej od zażalenia (k.290) i wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 5400zł (§2 pkt 7 w zw. z §10 ust.2 pkt 2 w/w rozporządzenia).