

Sygn. akt III C 561/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Karol Kopcewicz

Protokolant: sekretarz sądowy Martyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2019 roku w Warszawie

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

przeciwko (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

I. oddala powództwo

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz M. O. (1) kwotę 10.817,00 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych oraz na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 10.817,00 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt III C 561/18**

## UZASADNIENIE

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej zwana Spółdzielnia, SM (...)) pozwem z dnia 12 września 2017 roku (data prezentaty Biura Podawczego – k. 3) wniosła o zasądzenie od pozwanych M. O. (1) oraz (...) Spółki Akcyjnej w W. in solidum kwoty 241.003,28 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 18 września 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Dnia 19 lutego 2018 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględniono żądanie pozwu w całości.

Pozwani skutecznie zaskarżyli nakaz zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 20 czerwca 2002 r. powodowa spółdzielnia oraz (...) S.A. umowę przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w której spółdzielnia uznawała swój dług wobec pozwanej spółki w kwocie 4.821.270,56 zł z tytułu wykonanych robót budowlanych i dla zabezpieczenia tego zobowiązania strony zobowiązały się ustanowić, w budynkach wybudowanych na nieruchomościach oddanych spółdzielni w użytkowanie wieczyste położonych w W. przy ul. (...), dla których były prowadzone księgi wieczyste nr (...), odrębna własność lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego położonego na parterze i pierwszym piętrze budynku oraz przenieść własność powyższych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej w zamian za umorzenie przez pozwaną spółkę przysługujących jej wierzytelności w kwocie 4.100.000 zł. (umowa k. 30-35).

Aktem notarialnym z dnia 17 września 2002 roku (rep. A nr (...)) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2002 r. oraz z powołaniem się na art. 21 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiła odrębną własność lokali mieszkalnych numer (...) wraz ze związanymi z tymi lokalami prawami oraz przeniosła własność tych lokali na rzecz (...) S.A. w W. (§ 4). Przy czym w § 1 aktu znalazło się oświadczenie pełnomocnika Spółdzielni, iż na nieruchomości realizowana jest inwestycja w postaci budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażem podziemnym, jak i że budynek nie został dotychczas oddany do użytku w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane, przy czym stan realizacji inwestycji umożliwia przestrzenne oznaczenie każdego z lokali znajdujących się w budynku. W § 4 ust. 4 aktu osoba działająca w imieniu spółdzielni oświadczyła, że spółdzielnia ustaliła wysokość pełnego wkładu budowlanego przypadającego na rzecz członka spółki (...) na łączną kwotę 2.100.000 zł z czego wkład ten przypadający na budowę lokalu nr (...) wynosił 294.000 zł, przy czym wkład został w całości zapłacony, a rozliczenie z tego tytułu nastąpiło w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności w trybie art. 498 k.c. i spółdzielnia nie posiada w stosunku do członka żadnych wierzytelności z tego tytułu (akt notarialny k. 44-49).

W dniu 3 października 2002 roku spółdzielnia powołując się na art. 21 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego – garażu dwupoziomowego usytuowanego w podziemiach budynku przy ulicy (...) oraz przeniosła własność wynoszącego 9/79 części udziału w tym lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych (...) na rzecz ówczesnego członka spółdzielni (...) S.A. W umowie spółdzielnia potwierdziła, iż wkład budowlany na budowę 7 miejsc postojowych został uwzględniony przy rozliczaniu wkładu budowlanego na budowę innych lokali mieszkalnych natomiast wkład budowlany na budowę miejsc postojowych tzw. rodzinnych został w całości zapłacony poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Spółdzielnia oświadczała, iż z tytułu rozliczenia wkładu budowlanego nie posiada wobec pozwanej spółki żadnych wierzytelności. (dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – k. 41-43).

W dniu 13 marca 2003 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego M. O. (2) oraz A. O. nabyli własność lokalu mieszkalnego nr (...) oraz udział 1/79 we współwłasności lokalu użytkowego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej od (...) S.A. W dniu 23 lutego 2005 roku M. O. (2) i A. O. dokonali darowizny przedmiotowego lokalu nr (...) oraz udziału w garażu wielostanowiskowym na rzecz swojego syna – pozwanego M. O. (1). Umową z 10.07.2015 roku pozwany M. O. (1) przekazał na podstawie umowy darowizny lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) oraz udziału w garażu wielostanowiskowym na rzecz swojego brata F. O. (dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – k. 495 - 499, pismo pozwanego – k. 549, 550, treść ksiąg wieczystych k. 68-70,78-115).

Dnia 16 sierpnia 2004 roku została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku. W 2012 roku Spółdzielnia zakończyła montaż dwóch dźwigów towarowych w stanowiącym odrębny lokal użytkowy garaż na poziomie -2. Prace te zakończyły się w czerwcu 2012 roku. W dniu 18 września 2012 roku została podjęta Uchwała nr (...) wraz z załącznikami 1-4 przez Zarząd Spółdzielni w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji przy ul. (...) w W., które zatwierdzone zostało przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 22 maja 2017 roku. Wkład budowlany za lokal nr (...) został wniesiony do kwoty 274708,72 zł, podczas gdy koszt jego budowy wyniósł 498750, 91 zł przy uwzględnieniu robót zaniechanych o wartości. Z kolei wkład budowlany za miejsce postojowe nr (...) wniesiono w kwocie 18282,00 zł podczas gdy koszt jego budowy miał wynieść 35243,09 zł (dowód: akt notarialny rep. nr A (...) – k. 146, uchwała nr (...) – k. 174).

Zgodnie z § 26 ust. 5 statutu spółdzielni, rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej lokali (kosztów budowy), dla których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach: wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i zbiorczego zestawienia kosztów, oraz ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu inwestycji na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji poniesionych przez spółdzielnię na realizację tego zadania. Według ustępu 6 tego paragrafu, wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia

zaliczek na poczet wymaganego wkładu. Stosownie do § 26 ust. 7, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przez spółdzielnię przysługuje prawo do lokalu (dowód: statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) - k.163).

Powodowa spółdzielnia wezwała pozwanych do zapłaty 241003, 28 zł oraz poinformowała o rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) w W. (dowód: informacja o rozliczeniu – k. 179 - 181, wezwanie do zapłaty – k. 183, powiadomienie o ostatecznym rozliczeniu inwestycji przy ulicy (...)).

Spółdzielnia przeniosła wierzytelności przysługujące im wobec pozwanych na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz powodowej Spółdzielni (dowód: umowa zwrotnego przelewu wierzytelności – k. 23, zawiadomienie o cesji wierzytelności oraz wezwanie do zapłaty – k. 178).

(...) Sp. z o.o. wezwał strony do próby ugodowej w dniu 22 lipca 2014 roku. Do ugody sądowej nie doszło (dowód: wnioski o zawezwanie do próby ugodowej – k. 175, protokół – k. 177).

Powyższy stan faktyczny był w pełni bezsporny, a Sąd przy jego ustalaniu posiłkował się dołączonymi do akt sprawy dokumentami. Sąd nie czynił ustaleń co do daty ostatecznego zakończenia inwestycji, bowiem kwestia ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd ustalając stan faktyczny nie uwzględnił przedstawianych przez powodową Spółdzielnię opinii biegłych, które zostały sporządzone na potrzeby innych spraw i miały charakter dokumentów prywatnych. Sąd oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych, ponieważ z uwagi na brak legitymacji procesowej pozwanych, brak było podstawy prawnej roszczenia Spółdzielni.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa przywołała kilka możliwych podstaw odpowiedzialności pozwanych, jednakże zdaniem Sądu nie uzasadniały one zasądzenia dochodzonych kwot.

Nie ulega wątpliwości, że M. O. (1) nie jest i nie był członkiem spółdzielni, pozostaje wobec niej osobą trzecią. Rodzice pozwanego nabyli lokal bezpośrednio od pozwanej spółki, a nie od spółdzielni. (...) S.A. natomiast nabyła prawo do lokalu oraz udział we współwłasności garażu po wybudowaniu lokali, dokonując ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) rozliczeń wierzytelności wzajemnych, gdyż była ona wykonawcą inwestycji przy ul. (...). W związku z tym w ocenie Sądu pozwanego M. O. (1), jako osoby niebędącej członkiem spółdzielni, nie obowiązują postanowienia statutu ani regulaminu spółdzielni w zakresie nałożonego na członka spółdzielni obowiązku rozliczenia kosztów budowy inwestycji w której nabył lokale stanowiące odrębne nieruchomości. Zarówno statut, jak i uchwalony na jego podstawie regulamin mogą być źródłem praw i obowiązków wyłącznie spółdzielni oraz jej członków. Na gruncie podstawowych zasad prawa cywilnego oczywistym musiało być, że czynność prawna jednej osoby nie może być samodzielną podstawą do powstania umownego zobowiązania innej osoby. W związku z tym jakiegokolwiek unormowania regulaminu, czy statutu powódki nie mogły i nie mogą ich dotyczyć.

Biorąc pod uwagę brzmienie art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z osobą ubiegającą 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 oraz zawierać m.in. obligatoryjne elementy wskazane w ust. 1 tego przepisu w tym dotyczące określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu. W okolicznościach sprawy nie było sporne, iż umowa taka nie została zawarta pomiędzy powódką i pozwaną spółką. Mając na uwadze zastrzeżoną ustawowo formę tej szczególnej umowy nie budzi więc wątpliwości, iż powódka nie ma jakichkolwiek podstaw prawnych do powoływania się na zasady rozliczania kosztów budowy lokalu opartych na zasadach obowiązujących nabywcę tzw. ekspektatywy odrębnej własności lokalu. nie wdając się w ocenę sposobu działania powodowej spółdzielni w okresie zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży z pozwaną spółką należy stwierdzić, iż nie zostały

w niej określone na przyszłość zasady rozliczania kosztów budowy lokali zbywanych pozwanej spółce, tak więc regulacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia statutu spółdzielni nie mogły stanowić podstawy prawnej dochodzonych należności. Wskazać należy przede wszystkim na zapisy umowy przedwstępnej oraz umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, z których wynika wprost, iż spółdzielnia w chwili ich zawierania określała ostateczną wartość wkładów budowlanych oraz oświadczała, iż nie posiada do członka z tego tytułu żadnych wierzytelności.

Zgodnie zaś z art. 18 ust. 2 zd. 1 u.s.m. osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Art. 18 ust. 4 u.s.m. w aktualnym brzmieniu przewiduje, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Istotnym jest tutaj jednak to, że do 9 września 2017 r. art. 18 ust. 1 przewidywał, że tylko z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia mogła zawrzeć umowę o budowę lokalu.

Stosownie zaś do art. 21 u.s.m. spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

Stosownie do powyższych regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest obligatoryjne m.in. w razie przysługiwania danej osobie jednego z ograniczonych praw rzeczowych (spółdzielczych) lub ekspektatyw praw. Osoba, której przysługuje odrębne prawo do lokalu może być takim członkiem, jednak tylko na swoje żądanie. Treść art. 18 powołanego wyżej aktu prawnego, czy to w aktualnym brzmieniu, czy poprzednim jest jednoznaczna. Spółdzielnia przysługuje roszczenie o rozliczenie kosztów budowy lokalu jedynie w stosunku do osoby, która zawarła z nią umowę o budowę lokalu, a ponadto w stanie prawnym obowiązującym do 9 września 2017 roku, była jej członkiem.

W związku z tym należy uznać, że M. O. (1) nie jest członkiem spółdzielni, a osobą trzecią. Prawo do lokalu mieszkalnego oraz garażu podziemnego nabył na rynku wtórnym, a budynek w którym się one znajdują nie stanowi zasobu SM (...). Pozwany nie zawierał ze spółdzielnią umowy o wybudowanie lokalu, ani nie wносił wkładu budowlanego. Art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wskazuje, aby spółdzielnia mogła wystąpić z roszczeniem o uzupełnienie wkładu budowlanego.

Jeszcze raz należy stwierdzić, iż w przekonaniu Sądu umowa zawarta przez powódkę i (...) S.A., której skutkiem było ustanowienie odrębnej własności lokali i jej przeniesienie na rzecz tego pozwanego, nie miała charakteru umowy o budowę lokalu. Umowa ta po pierwsze nie zawiera elementów wymaganych dla jej ważności określonych w art. 18 ust. 1 u.s.m. Ponadto bezsprzecznie jej przedmiotem i bezpośrednim skutkiem było ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tej własności na rzecz (...), choć zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 we wszystkich jego brzmieniach, powinna jedynie zawierać zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Tym samym wywołała ona skutek w postaci przeniesienia własności choć powinna jedynie zobowiązywać do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ma ona więc charakter umowy przenoszącej własność nieruchomości t.j. umowy rozporządzającej, zamiast umowy zobowiązującej. W przekonaniu Sądu samo posłużenie się w tej umowie pojęciem wkładu budowlanego nie mogło skutkować dokonaniem jej odmiennej interpretacji. Zresztą sposób użycia tego pojęcia wskazuje na zastąpienie w ten sposób pojęcia ceny. Strona powodowa nie była zresztą w stanie zaofiarować żadnego środka dowodowego, na okoliczność wykazania, iż umowa ta miałaby mieć inny charakter niż to wprost z niej wynikało.

W powyższym stanie faktycznym nie znajduje uzasadnienia także podnoszone przez powodową spółdzielnię zastosowanie analogii w drodze art. 17<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wskazuje, iż 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 albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Należy wskazać, iż zastosowanie analogii z ustawy wymaga, aby istniała luka prawna, co oznacza, że dana sytuacja nie została uregulowana w przepisach, co powoduje konieczność zastosowania innej podobnej normy prawnej. W takim przypadku dla oceny konkretnych faktów należy więc odwołać się do przepisu, który normuje podobny stan faktyczny. Sąd uznał, że w niniejszej sprawie taka sytuacja nie występowała. Ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował kwestię ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego dla lokali innych niż te do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Fakt, że powodowa Spółdzielnia zamiast zawrzeć umowę o wybudowanie lokalu ustanowiła odrębną własność lokalu i własność tę przeniosła, przez co pozbawiła się możliwości dochodzenia zapłaty wkładu po jego ostatecznym rozliczeniu, nie uzasadnia zastosowania w drodze analogii rozwiązania zawartego w przepisie, który dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Należy wskazać, że przepis ten obecnie utracił swój praktyczny sens, gdyż po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. nie jest już możliwa sytuacja, by osoba mająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie była członkiem spółdzielni. Niezależnie od tego należało mieć na względzie, że geneza art. 17<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na to, że zawarcie w nim zastrzeżenia o możliwości rozliczenia wkładu budowlanego z osobą nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wiązało się przede wszystkim z uznaniem przez Trybunał Konstytucyjny, że tego typu prawo może przysługiwać również innym, niż członkowie spółdzielni, podmiotom (wyrok z dnia 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03).

Na uwzględnienie nie zasługiwało także roszczenie powódki o zasądzenie przedmiotowych kwot na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W przypadku pozwanego nie istniał żaden związek pomiędzy czynnościami dokonanymi przez niego i (...) S.A. oraz roszczeniami Spółdzielni i ich podstawą faktyczną. Zdaniem Sądu nie można przyjąć by pozwany nabywając lokal i udział w garaży od swoich rodziców uzyskał bezpodstawnie korzyść majątkową wynikającą z niemożliwości rozliczenia przez pozwaną ostatecznych kosztów budowy budynku od swojego pierwotnego kontrahenta.

Odnosząc zaś tak sformułowaną przez SM (...) podstawę prawną jej roszczeń do sytuacji pozwanej spółki, to poza sporem było, że źródłem wszelkich rozliczeń i przesunięć majątkowych pomiędzy nimi była umowa. Istniała więc podstawa prawna w postaci łączącego strony zobowiązania, która wyłączała możliwość dochodzenia przez Spółdzielnie zapłaty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Nie ulega wątpliwości, że pozwanie nie są legitymowani biernie do występowania w niniejszej sprawie, toteż Sąd nie badał twierdzeń i zarzutów stron i oddalił powództwo. Przyjęcie powyższego rozumowania czyniło bezprzedmiotowymi wnioski dowodowe powoda zmierzające do ustalenia wysokości kosztów budowy lokali będących przedmiotem sporu i dlatego zostały one oddalone.

O kosztach procesu orzeczono uwzględniając treść art. 98 k.p.c. oraz wynikającą z niego zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty procesu poniesione przez pozwanych składały się opłaty od pełnomocnictw po 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10800 zł, uwzględniając stawki wynikające z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.