

Sygn. akt III C 850/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Bartosz Grajek

Protokolant: Ewelina Kostka

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko P. N., E. N. i (...) SA w W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz P. N. i E. N. solidarnie kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) i na rzecz (...) SA w W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 850/18

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła pozew o zasądzenie solidarnie od P. N. i E. N. i in solidum od (...) S.A. w W. kwoty 266925,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi 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.

Z uzasadnienia pozwu wynika, że powódka dochodzi wierzytelności z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego nr (...) i miejsca postojowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W ocenie Spółdzielni ostateczna wysokość wkładu budowlanego została rozliczona dopiero w uchwale Zarządu Spółdzielni z 17 września 2012 roku, a zatem wkład wniesiony przez Spółkę (...) S.A. przy okazji przeniesienia na nią własności tych lokali w 2002 roku wymagał uzupełnienia. W ocenie Spółdzielni pozwani ad. 1 i ad. 2 są zobowiązani do zapłaty na rzecz powódki kwoty objętej pozwem, zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni albowiem w dacie dokonania ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego byli i są nadal właścicielami przedmiotowych nieruchomości. Z kolei pozwana ad. 3 ma obowiązek zapłaty tej kwoty na podstawie art. 21 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, jako że ustanowiono na jej rzecz odrębną własność lokali przed zakończeniem inwestycji budowlanej. Ponadto w ocenie Spółdzielni jej roszczenie może znaleźć oparcie także w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W dniu 14 lutego 2018 roku Referendarz Sądowy w postępowaniu upominawczym wydał nakaz zapłaty, którym nakazał pozwanym zapłatę żądanej kwoty.

Pozwani wnieśli sprzeciwy od w/w nakazu, którymi zaskarżyli go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwani P. N. i E. N. podnieśli, iż skierowane do nich roszczenie, jako oparte na przepisach statutu oraz regulaminu spółdzielni, jest pozbawione podstaw prawnych, bowiem nie są oni członkami spółdzielni, zatem akty te ich nie obowiązują. W ich ocenie zastosowanie tutaj mógłby mieć przepis art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzemieniu obowiązującym na dzień dokonania ostatecznego rozliczenia, jednakże dotyczy on wyłącznie zobowiązanego, któremu w chwili dokonania rozliczenia kosztów budowy lokali przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, tymczasem pozwani takiego prawa nie posiadają. Wskazali też, że w/w ustawa nie przewiduje obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego po ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokali. Ponadto podnieśli, że spółdzielnia w umowach, na mocy których ustanowiła odrębną własność lokali i zbyła ją na rzecz (...), oświadczyła iż wkład został zapłacony w całości i zrzekła się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

Pozwana (...) S.A. podniosła, że umowy na podstawie których stał się właścicielem przedmiotowego lokalu i miejsca postojowego nie miały charakteru umowy o budowę lokalu, skoro nie zawierała ustaleń co do ustalenia wysokości kosztów budowy, a spółdzielnia w ten sposób zadysponowała samodzielnie lokalami. W ocenie pozwanej była to ich sprzedaż lub też odnowienie z art. 506 § 1 k.c. a w związku z tym koszty budowy tych lokali nie mogą podlegać rozliczeniu ostatecznemu. (...) podniosła także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Aktem notarialnym z dnia 30 września 2002 roku (rep. A nr (...)) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. ustanowiła odrębną własność lokali mieszkalnych numer (...) wraz ze związanymi z tymi lokalami prawami oraz przeniosła własność tych lokali na rzecz (...) S.A. w W. (§ 6 i 7). Przy czym w § 3 aktu znalazło się oświadczenie J. S. i A. Ś., działających w imieniu 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 § 8 aktu osoby działające w imieniu spółdzielni oświadczyły, że spółdzielnia ustaliła wysokość pełnego wkładu budowlanego przypadającego na rzecz członka spółki (...) na kwotę 405000 zł w przypadku lokalu numer (...) i 435000 zł w przypadku lokalu numer (...), 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. 30).

Analogiczne zapisy znalazły się w akcie notarialnym zawartym w dniu 3 października 2002 roku (rep. A nr (...)), w którym spółdzielnia ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego – garażu dwupoziomowego usytuowanego w podziemiach budynku przy ulicy (...) oraz przeniosła własność wynoszącego 9/79 udziału w tym lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych (...) na rzecz (...) S.A. W tym przypadku wkład budowlany został ustalony na kwotę 60000 zł i również zapłacony w drodze potrącenia (akt notarialny k. 36).

Lokal mieszkalny nr (...) oraz udział 1/79 we współwłasności lokalu użytkowego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w budynku położonym przy ulicy (...) S.A. zbyła w dniu 17 września 2003 roku na rzecz P. N. i E. N. (akt notarialny k. 209).

W dniu 16 sierpnia 2004 roku spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku przy ulicy (...), pomimo tego, iż na tę datę nie zamontowano odpowiednich wind samochodowych umożliwiających korzystanie z najniższej kondygnacji dwupoziomowego garażu podziemnego stanowiącego część inwestycji. Windy te zostały zamontowane w dniu 18 czerwca 2012 roku (protokół k. 116 verte).

W dniu 17 września 2012 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ulicy (...) w W. wraz z załącznikami 1-4. Zgodnie z w/w dokumentami wkład budowlany za lokal nr (...) został wniesiony do kwoty 435000 zł, podczas gdy koszt jego budowy wyniósł 685993,29

zł przy uwzględnieniu robót zaniechanych o wartości. Z kolei wkład budowlany za miejsce postojowe nr 1 wniesiono w kwocie 17172,62 zł podczas gdy koszt jego budowy miał wynieść 33104,38 zł. (akt notarialny k. 122).

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 lokalu, 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 (statut k. 140).

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 zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa przywołała kilka możliwych podstaw odpowiedzialności pozwanych, jednakże w przekonaniu Sądu żadna z nich nie miała do nich zastosowania.

W pierwszej kolejności należy tu wskazać, że pozwani P. N. i E. N. nie są i nie byli członkami spółdzielni, pozostają wobec niej osobami trzecimi. Ponadto przysługuje im prawo odrębnej własności zarówno mieszkania jak i udziału we współwłasności lokalu użytkowego, a budynek w którym się znajdują nie stanowi części zasobów spółdzielni. W przekonaniu Sądu w tej sytuacji P. N. i E. N. nie obowiązują postanowienia statutu ani regulaminu spółdzielni. 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.

Fakt, że w/w nie są członkami spółdzielni wywołuje także dalej idące konsekwencje. Stosownie do aktualnego brzmienia 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. 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 miesiące 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

Zgodnie z aktualnymi regulacjami 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.

Jak już wyżej wskazano pozwani P. N. i E. N. nie byli nigdy członkami spółdzielni, już więc tylko z tej przyczyny spółdzielni nie przysługiwało względem nich roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego oparte na w/w przepisach.

Ponadto 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.

Tym samym roszczenie oparte na w/w przepisach nie przysługiwało także względem pozwanej (...) S.A.

Wobec powyższego stwierdzić także należało brak możliwości zastosowania choćby przez analogię przepisu art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten odnosi się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i przewiduje, że 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.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że pozwanym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu zatem przepis ten nie mógł mieć zastosowania wprost. Ponadto w przekonaniu Sądu brak było podstaw do jego zastosowania w drodze analogii. 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.

W niniejszej sprawie taka luka nie istnieje. Ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował kwestię ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego dla lokali innych niż te do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Co do zasady winno ono bowiem nastąpić na podstawie powołanych we wcześniejszych rozważaniach przepisów. Fakt zaś 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.

Na marginesie można zresztą zauważyć, 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. 17⁷ 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 pozwanych P. N. i E. N. nie istniał żaden związek pomiędzy czynnościami dokonаныmi przez nich i (...) S.A. oraz roszczeniami Spółdzielni i ich podstawą faktyczną. Wymagało by to także przeprowadzenia postępowania dowodowego, które pozwoliłoby ustalić czy w istocie nabyli oni nieruchomości za cenę nie uwzględniającą ostatecznych kosztów jej wybudowania, odbiegającą od rynkowych, a takie ze względu na brak wniosku strony powodowej, a także choćby jej twierdzeń w tym zakresie, nie zostało przeprowadzone.

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.

Na marginesie zaś należy zauważyć, że nawet w przyjęciu odmiennego stanowiska o ile można podzielić stanowisko strony powodowej co do tego, że spółdzielnia nie mogła w umowie skutecznie zrzec się uprawnienia do żądania zapłaty pełnego wkładu budowlanego o tyle nie można uznać, że nie mogła skutecznie zrzec się innych roszczeń, w tym roszczenia opartego na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Tymczasem w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu garażowym oraz ich przeniesieniu na rzecz (...), spółdzielnia zrzekła się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku, rozstrzygnięcie o kosztach procesu opierając na przepisie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez pozwanych składały się opłaty od pełnomocnictw po 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10800 zł.

Z:

(...)