

Sygn. akt III C 989/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Sylwia Wojda

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2019 roku w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko M. T. (1), (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej również Spółdzielnia, SM (...)) pozwem z dnia 08.09.2017 r. wniosła o zasądzenie od pozwanych M. T. (1) oraz (...) Spółki Akcyjnej w W. in solidum kwoty 335.340,71 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 18.09.2015 r. do 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty.

Dnia 04.04.2018 r. 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 sprzeciwami, wnosząc o oddalenie powództwa.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału, następujące fakty uznano za udowodnione.

M. T. (1) oraz jego żona W. T. byli współwłaścicielami (na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej), stanowiącego przedmiot odrębnej własności, lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) oraz udziału w związanej z nim nieruchomości wspólnej. Ponadto byli współwłaścicielami udziału (1/79) w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, położonym w tym samym budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr (...) i (...). Prawa te nabyli na podstawie umowy z dnia 19 listopada 2003 r. od (...) S.A. za kwotę 630.000 zł. Obecnie własność lokalu i udziałów przysługuje M. T. (1).

W/w spółka nabyła przedmiotowy lokal od powodowej Spółdzielni na podstawie umowy z dnia (...).09.2002 r. dotyczącej ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia jego własności. Ustanowienie prawa i jego przeniesienie poprzedzone było zawarciem przez te podmioty 20 czerwca 2002 r. umowy przedwstępnej, zgodnie z którą wobec wierzytelności przysługującej (...) względem Spółdzielni w kwocie 4.821.270,56 zł, z tytułu wykonanych na nieruchomości przy ul. (...) prac budowlanych przez tą spółkę jako wykonawcę, powódka zobowiązała się przenieść na kontrahenta własność lokali (m.in. nr 19) w zamian za umorzenie przez spółkę przysługujących jej wierzytelności o łącznej wartości 4.100.000 zł.

Przy zawarciu umowy przyrzeczonej z 17.09.2002 r. jej strony oświadczyły, że (...) jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której to walne zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości. Ponadto Spółdzielnia wskazała, że ustaliła wysokość pełnego wkładu budowlanego spółki, jako członka spółdzielni, na kwotę 2.100.000 zł (w tym przypadający na lokal (...) wynosił 372.000 zł), został on w całości zapłacony, a rozliczenie nastąpiło w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności.

Ponadto, umową z dnia 03.10.2002 r. pomiędzy SM (...) i (...) doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, tj. dwupoziomowego garażu na nieruchomości przy ul. (...) w W. i przeniesienia na rzecz pozwanej spółki udziału w nim o wielkości 7/79, z prawem do wyłącznego korzystania z 7 miejsc postojowych, w tym nr (...) i (...). Strony umowy zgodnie oświadczyły, że wysokość wkładu budowlanego na budowę miejsc postojowych (...), (...), (...), (...) ustalono na kwotę 60.000 zł i został on w całości zapłacony. Rozliczenie nastąpiło w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności i Spółdzielnia nie posiada w stosunku do członka żadnych wierzytelności z tego tytułu.

Budowa powyżej wskazanego budynku prowadzona była na początku tego wieku. Dnia 16 sierpnia 2004 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Został on zasiedlony. Wszystkie lokale w tym obiekcie zostały wyodrębnione (ostatni w czerwcu 2006 r.) i stanowią przedmiot własnościowych praw. Stosownie do ustawy o własności lokali ich właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Spółdzielnia jest zarządcą we wspólnocie. Przez wiele lat, od 2004 r. w budynku nie były prowadzone żadne prace. Dopiero w 2012 r. Spółdzielnia podjęła dalsze działania, tj. dokończono montaż dwóch dźwigów towarowych w stanowiącym wyodrębniony lokal użytkowy garażu na poziomie -2. Prace z tym związane zakończyły się w czerwcu 2012 roku. Od 2004 do 2012 r. garaż na poziomie -2 nie był wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. Stanowi on przedmiot współwłasności wielu osób, w tym powódki.

SM (...) uznała w związku z powyższym, że dopiero 18 czerwca 2012 r. doszło do zakończenia inwestycji budowlanej. Dnia 18.09.2012 r. Zarząd Spółdzielni podjął - na podstawie § 75 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr (...) z dnia 25.03.1998 r. z późniejszymi zmianami - uchwałą nr 30 w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.. To rozliczenie zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 22.05.2017 r.

Zgodnie z § 26 ust. 6-7 Statutu Spółdzielni, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia budowy lokalu powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu. Stosownie zaś do postanowień powyżej powołanego Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą na podstawie statutowego upoważnienia, za członka Spółdzielni uważa się nie tylko osoby posiadające status członka, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, ale również osoby nie będące jej członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu, w tym osoby będące nabywcami od osób trzecich praw do lokali.

Powódka zawiadomiła pozwanych w 2013 i 2014 r. o rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) w W. i wezwała ich pismami – co do M. T. z 18.12.2013 r. i 29.05.2014 r., a co do (...) z 26.06.2014 r. - r. do zapłaty kwoty dochodzonej obecnie pozwem.

Spółdzielnia przeniosła wierzytelności przysługujące jej wobec pozwanych na rzecz (...) Sp. z o.o. w W.. Następnie podmioty te zawarły umowę cesji zwrotnej wierzytelności (w dniu 06.09.2017 r.) na rzecz powódki.

Zgodnie z wyliczeniami SM (...) pozwani są zobowiązani do zapłaty na jej rzecz kwoty 335.340,71 zł z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego i miejsc postojowych w budynku przy ul. (...) w W..

Nabywca wierzytelności, która miała przysługiwać powódce wobec pozwanych - (...) Sp. z o.o. - wezwała ich do próby ugodowej wnioskiem z 22.07.2014 r. Do ugody sądowej nie doszło.

Zarówno M. T. (1), jak i (...) S.A. nie są członkami powodowej Spółdzielni.

Dowody, na których Sąd się oparł, i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Powyższe fakty były co do zasady bezsporne pomiędzy stronami. Ustalono je na podstawie całokształtu zgromadzone materiału, na który składały się dokumenty dołączone przez powódkę do pozwu, przedkładane przez strony w trakcie postępowania oraz w oparciu o ich niekwestionowane oświadczenia.

Przy ustalaniu faktów pominięto część z dokumentów, jak chociażby składne przez SM (...) opinie biegłych, które miały świadczyć o rzeczywistym terminie oddania budynku do użytkowania. Zostały one sporządzone na potrzeby innych spraw i w niniejszej miały moc jedynie dokumentów prywatnych. Ponadto kwestia tego jak należało określić ten termin miała w istocie charakter sporu o prawo, a nie o fakty, gdyż strony różniły się w zakresie interpretacji ustawowego wyrażenia. Uwzględniając ostateczne przyczyny, dla których oddalono powództwo (o czym niżej), opinie te nie miały żadnej wartości dowodowej w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wnioski powódki zmierzające do dopuszczenia dowodu z opinii biegłych (z zakresu rachunkowości i budownictwa oraz z zakresu budownictwa, zgłoszone w pozwie - k. 6 i 7 akt sprawy). Były one nieprzydatne dla rozpoznania sprawy, mając na uwadze przyjęcie, że pozwani nie byli biernie w niej legitymowani, wobec braku podstawy prawnej, na której Spółdzielnia mogłaby oprzeć swoje wobec nich roszczenia (o czym niżej). Z tych przyczyn prowadzenie dalszego postępowania dowodowego było bezprzedmiotowe i wnioski o wydanie opinii przez biegłych oddalono.

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku.

Mając na uwadze zgłoszone przez powoda żądanie, w niniejszej sprawie należało zastosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej także u.s.m.). W szczególności, zważywszy na żądanie przez Spółdzielnię rozliczenia kosztów budowy budynku przy ul. (...) w W., należało rozważyć zastosowanie art. 18 tego aktu prawnego, a także możliwość oparcia się, na co wskazywała powódka, na art. 17<sup>7</sup> ustawy.

Analiza obowiązujących uregulowań prawnych doprowadziła Sąd do stwierdzenia, że pozwani nie mogli być biernie legitymowani w niniejszej sprawie, ponieważ brak było podstawy prawnej, która mogłaby stanowić podstawę zgłoszenia przedmiotowych żądań wobec nich przez Spółdzielnię.

M. T. (1) – co bezsporne – przysługuje prawo odrębnej własności lokalu i udział we współwłasności lokalu garażowego. (...) nabyła zaś wcześniej te prawa od powódki, aby następnie odsprzedać je drugiemu pozwanemu. Osoby występujące po stronie pozwanej nie są członkami SM (...). M. T. (1) nie łączy i nigdy nie łączyły ze Spółdzielnią jakiegokolwiek stosunki prawne. Lokal nabył na podstawie umowy zawartej nie z powódką, lecz z poprzednim właścicielem lokalu. (...) nigdy nie zawierała ze Spółdzielnią tzw. umowy o budowę lokalu. Prawo do niego i udział we współwłasności garażu spółka nabyła już po wybudowaniu lokali, dokonując z powódką rozliczeń wzajemnych wierzytelności związanych z faktem, że była ona wykonawcą na inwestycji przy ul. (...).

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 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. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej 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. Do 9 września 2017 r. ostatni z powołanych przepisów przewidywał tylko, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Przed 31 lipca 2007 r. takiego uregulowania nie było. Ponadto 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 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

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: a) była członkiem spółdzielni (do 9 września 2017 r.), b) zawarła z nią umowę o budowę lokalu. W niniejszej sprawie nie było sporne, że takie osoby nie istnieją.

Odnosząc się w związku z tym do żądania skierowanego wobec M. T. (1). Pozwany ten jest i był osobą trzecią wobec spółdzielni. Prawo do lokalu nabył na rynku wtórnym. Mieszkanie stanowiące jego własność oraz budynek, w którym jest położone, nie znajdują się w zasobach Spółdzielni. Przysługuje mu prawo własności lokalu, a nie jedno z ograniczonych (spółdzielczych) praw rzeczowych. Nie zawierał z powódką umowy o wybudowanie lokalu. Nie wносił wkładu budowlanego, lecz zapłacił poprzedniemu właścicielowi lokalu rynkową cenę za nabycie prawa do niego. Żaden przepis prawa nie przewiduje, aby Spółdzielnia mogła wystąpić wobec niego z roszczeniem o uzupełnienie wkładu budowlanego. W szczególności nie stanowi takiej podstawy powołany art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powódka powoływała się w zakresie podstawy prawnej swojego żądania na możliwość zastosowania przez analogię art. 17<sup>7</sup> 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. Spółdzielnia wywodziła, że unormowanie to powinno zostać zastosowane w niniejszej sprawie.

Sąd nie znalazł podstaw do podzielenia takiego poglądu. Zastosowanie analogii z ustawy wymaga, aby istniała luka prawna, co oznacza, że dana rozważana 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 ocenie Sądu taka sytuacja nie występowała w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do możliwości zastosowania art. 17<sup>7</sup> u.s.m., ubocznie należy 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. 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).

Nie może budzić wątpliwości, że aczkolwiek spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest zbliżone do prawa własności, to pozostaje ono ograniczonym prawem rzeczowym, a więc inaczej rzecz ujmując jest tzw. prawem na rzeczy cudzej. Wiąże się z nim nieodłącznie wkład budowlany, który – stosownie do art. 17<sup>2</sup> ust. 3 u.s.m. – w razie zbycia tego prawa przechodzi wraz z nim na zbywcę. Ponadto, aczkolwiek jest to prawo zbywalne, podlega dziedziczeniu i upoważnia do korzystania z rzeczy w szerokim (zbliżonym do prawa własności) zakresie, nie wiąże się z nim - w przeciwieństwie do odrębnej własności lokalu – prawo własności udziału w nieruchomości wspólnej, lecz jedynie uprawnienie do korzystania z części wspólnych nieruchomości, na której jest posadowione mieszkanie. Przede wszystkim jednak prawo to wiąże się z powstaniem stosunku prawnego pomiędzy osobą, której ono przysługuje a spółdzielnią mieszkaniową, u podstaw którego stoi umowa o jego ustanowieniu. Jego treść wprowadza wzajemne zależności pomiędzy tymi podmiotami, w tym dotyczące rozliczenia opłat, korzystania z części wspólnych, itd.

Należało mieć także na uwadze racjonalność ustawodawcy oraz systematykę i kompletność ustawy. Art. 18 u.s.m. podlegał kilku nowelizacjom, lecz pomimo tego nie podjęto działań legislacyjnych mających na celu umożliwienie rozliczenia się przez spółdzielnię z tytułu kosztów budowy (wkładu budowlanego) z osobami innymi niż wskazane w ust. 1 tego przepisu. W ocenie Sądu jest to oczywiste, uwzględniając chociażby powołane wyżej różnice pomiędzy odrębną własnością lokalu a spółdzielczym własnościowym prawem. Z kolejnych nowelizacji aktu prawnego wynika, że ustawodawca dążył do tego, aby spółdzielnie jak najszybciej kończyły proces budowlany i w związku z tym niezwłocznie (obecnie 3 miesiące) rozliczały go. Ten krótki okres w powiązaniu z treścią art. 18 ust. 1 u.s.m. i odniesieniem się w nim do umowy o budowę lokalu w ocenie Sądu jednoznacznie wskazuje na zamiar prawodawcy, tj. dokonanie rozliczeń tylko z osobą, która była jej stroną. Podkreślić należy, że regulacja ta jest wyczerpująca, odnosząc się wprost do prawa odrębnej własności lokali, na co wskazuje systematyka ustawy.

Istotnym jest również to, że art. 18 ust. 4 u.s.m., w odróżnieniu od art. 17<sup>7</sup> u.s.m., nie stanowi o rozliczeniu wkładu budowlanego, gdyż ten – w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu – w ogóle nie istnieje. Wkład taki jest bowiem związany z umową o wybudowanie lokalu oraz ekspektatywą prawa. Po nabyciu własności przez stronę umowy nie można już mówić o wkładzie budowlanym, gdyż ten oznacza po prostu odpowiednik ceny za nabycie lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W odróżnieniu od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku dalszego zbycia odrębnego lokalu dochodzi do przeniesienia na nabywcę wszelkich do niego praw, lecz nie przechodzi na tą kolejną osobę - tak jak ma to miejsce przy tym ograniczonym prawie rzeczowym - wkład budowlany. Kolejny nabywca lokalu płaci więc cenę za prawo własności do niego oraz udziały w nieruchomości wspólnej, które to uprawnienia są całkowicie oderwane od praw spółdzielni i rozliczeń pomiędzy nią a osobą, z którą wiązała ją umowa o wybudowanie lokalu.

Powyższe wskazuje, że regulacja art. 18 u.s.m. jest zupełna. Brak jest luki w prawie, która wymagałaby odwołania się do analogii i stosowania art. 17<sup>7</sup> u.s.m. do osoby mającej aktualnie prawo własności do lokalu, a które to kiedyś przysługiwało członkowi spółdzielni i następnie zostało na rzecz nowego właściciela przez niego zbyte. Wszelkie rozliczenia z tego tytułu i wynikające z nich roszczenia mogłyby więc być skierowane przez powódkę jedynie do osoby, którą - jako członka spółdzielni - łączyłaby z nią umowa o wybudowanie lokalu, na podstawie której wniosłaby ona wkład budowlany i co do której, po ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu, spełniałyby się wynikające z umowy i statutu spółdzielni warunki, umożliwiając żądania od niej zapłaty. W niniejszej sprawie ustalono, że takiej osoby nigdy nie było.

Brak więc było ustawowej podstawy roszczenia powódki wobec M. T. (1). To samo należało odnieść do (...) S.A. Spółka ta zawarła co prawda ze Spółdzielnią umowę, na mocy której doszło do wyodrębnienia lokali i zbycia ich własności. Ponadto, w dacie dokonania tej czynności była ona członkiem SM (...). Nigdy jednak nie zawarła ona z powódką umowy przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.s.m. Pomiędzy podmiotami tymi nie doszło do ustalenia wkładu budowlanego w określonej wysokości, który mógłby stanowić podstawę dalszych rozliczeń pomiędzy stronami. Podkreślić należy, że istotnymi elementami umowy o budowę lokalu, w związku z wniesieniem wkładu budowlanego i potencjalną możliwością jego rozliczenia po zakończeniu inwestycji, są postanowienia wskazane w art. 18 ust. 1 u.s.m., a więc m.in. dotyczące określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić

podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

W szczególności takiej umowy o wybudowanie lokalu nie stanowiła umowa przedwstępna z dnia 20.06.2002 r. Nie mogło to budzić wątpliwości, zważywszy zarówno na jej treść, jak i brak w niej elementów wymaganych dla ważności takiej umowy, a wynikających z art.18 ust. 1 u.s.m. W ocenie Sądu, odwołując się zarówno do logicznego rozumowania, jak i zasad doświadczenia życiowego, oczywistym dla każdego musiało być, że łącząca strony umowa nabycia przez (...) lokali od Spółdzielni, w tym poprzedzające tą czynność uzyskanie przez spółkę członkostwa w SM (...), miała jasno wynikający z okoliczności cel. Z jednej strony wiązało się to z ostatecznymi rozliczeniami pomiędzy tymi podmiotami, a dotyczącymi prac wykonanych przez pozwaną jako wykonawcę robót. Z drugiej strony zaś takie rozwiązanie wiązało się z obowiązującymi ówczesznie ograniczeniami związanymi ze zbywaniem przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali na rzecz innych osób niż ich członkowie. Posłużenie się w umowie określeniem wkład budowlany stanowiło dostosowania jej treści do wymogów prawa, jednak mając na uwadze ich cel – końcowe rozliczenie wzajemnych wierzytelności, nabycie przez spółkę odrębnych lokali – nie mogło budzić wątpliwości, że w istocie zapłacone przez (...) kwoty stanowiły cenę za przeniesienie prawa własności.

Uwzględniając więc, że Spółdzielnię i spółkę nie łączyła nigdy umowa o budowę lokalu, a ponadto ta druga nie jest już członkiem powódki, niewątpliwie (...) nie mogła być pozwaną w niniejszej sprawie na podstawie art. 18 u.s.m. Brak było innego przepisu prawa, który mógłby stanowić podstawę roszczeń SM (...) wobec tego podmiotu.

Przypomnieć należy, że dnia 18.09.2012 r. Zarząd Spółdzielni podjął - na podstawie § 75 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr (...) z dnia 25.03.1998 r. z późniejszymi zmianami - uchwałą nr 30 w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W..

Zgodnie zaś z § 26 ust. 6-7 Statutu Spółdzielni, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia budowy lokalu powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu. Stosownie zaś do postanowień powyżej powołanego Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą na podstawie statutowego upoważnienia, za członka Spółdzielni uważa się nie tylko osoby posiadające status członka, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, ale również osoby nie będące jej członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu, w tym osoby będące nabywcami od osób trzecich praw do lokali.

Uwzględniając powyższe, powódka nie mogła domagać się zapłaty na podstawie postanowień Statutu od (...) S.A., gdyż pozwanej tej, w momencie wskazywanym przez Spółdzielnię jako data rozliczenia, nie przysługiwało prawo do lokali, a ponadto nie była ona wtedy już jej członkiem. W przypadku zaś M. T. (1), aczkolwiek jest on właścicielem lokalu, to nigdy nie był i nie jest członkiem SM (...). Oczywistym musiało być, że obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczenia kosztów budowy, który został uchwalony przez radę nadzorczą na podstawie statutowego upoważnienia, nie mógł stanowić podstawy jej roszczeń wobec tego pozwanego.

Zgodnie z powołanym powyżej wewnętrznym regulaminem, za członka spółdzielni dla potrzeb dokonania rozliczenia uważa się nie tylko osoby posiadające statut członka, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, lecz także osoby, które takimi członkami nie są, w tym również nabywców od osób trzecich tych praw. Tego rodzaju uregulowanie nie mogło stanowić jakichkolwiek podstaw dla odpowiedzialności M. T. (1) wobec powódki, gdyż zarówno statut, jak i uchwalony na jego podstawie regulamin mogły 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. Pozwany nie wnosił o członkostwo w SM (...), nie jest jej członkiem i nie stał się nim na mocy przepisów prawa. W związku z tym jakiekolwiek unormowania regulaminu, czy statutu powódki nie mogły i nie mogą go dotyczyć.

Spółdzielnia jako ewentualną („z ostrożności procesowej”) podstawę swoich roszczeń wskazała również na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Uzasadniono to twierdzeniem, że wkład budowlany wniesiony na poczet kosztów

budowy nie pokrył rzeczywistych kosztów budowy, co powodowało, że pozwani mieli być wzbogaceni względem powódki. W przypadku M. T. (1) nie istniał żaden związek pomiędzy czynnościami dokonanymi przez niego i (...) S.A. oraz roszczeniami Spółdzielni i ich podstawą faktyczną. Brak było więc przesłanek, które pozwalałyby chociaż na próbę ustalenia w drodze logicznego rozumowania, że pozwany ten mógł się w jakikolwiek sposób wzbogacić względem powódki. 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.

Przedstawione rozważania, a przede wszystkim uznanie, że pozwani nie są legitymowani biernie do występowania w niniejszej sprawie, prowadziły do oddalenia powództwa. W związku z powyższym Sąd nie badał dalej idących twierdzeń i zarzutów stron. Ubocznie można jedynie nadmienić, że za uznaniem pozwu za niezasadny mogły przemawiać również inne względy. Argumenty pozwanych dotyczące np. wygaśnięcia zobowiązania, stosownie do art. 18 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 10 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były jak najbardziej zasadne, w szczególności uwzględniając wynikające ze zgromadzonego materiału fakty dotyczące oddania budynku do użytkowania. Ewentualnie, można było rozważać również zarzut przedawnienia, który także byłby zasadny. Mając jednak na uwadze przedstawione wyżej argumenty, Sąd nie prowadził szczegółowych ustaleń i rozważań w tym kierunku.

O kosztach procesu orzeczono uwzględniając treść art. 98 k.p.c. oraz wynikającą z niego zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty te, jako niezbędne dla celowej obrony pozwanych, składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, który reprezentował (...) S.A. O wysokości należnych tej pozwanej kosztów orzeczono mając na uwadze minimalne stawki wynikające z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu), a więc 10.800 zł oraz opłatę od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł).