

Sygn. akt II Ca 1014/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Maria Kołcz

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. i M. T.

przeciwko (...) w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 18 września 2014r., sygn. akt I C 461/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódek na rzecz strony pozwanej 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1014/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 18 września 2014r. oddalił powództwo A. T. i M. T. przeciwko stronie pozwanej (...) w B. o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści oraz zasądził solidarnie od powódek na rzecz strony pozwanej 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że: w dniu 27.12.2001 roku poprzedniczka prawna powódek G. T., zawarła ze (...) w B. umowę o budowę domku jednorodzinnego, zgodnie z którą pozwana (...) zobowiązała się do wybudowania na rzecz poprzedniczki prawnej powódek, jako członka (...), domu jednorodzinnego o pow. 120 m kw., w ramach realizacji inwestycji – budowy osiedla domków jednorodzinnych na (...) w B., a G. T. zobowiązała się do pokrycia wszystkich kosztów budowy oraz innych zobowiązań (...)związanych z tą budową i przeniesieniem prawa własności przedmiotowego domu w części przypadającej na jej domek. Z § 3 umowy wynika, że strony ustaliły wstępny wkład budowlany na kwotę 269.000 zł brutto, który aneksem do tej umowy został określony na kwotę 242.867,39 zł, a ostateczny koszt budowy oraz innych wyżej wymienionych zobowiązań (...), miał zostać ustalony po zakończeniu budowy i po rozliczeniu inwestycji przez (...). W § 5 pkt 3 umowy postanowiono, iż domek zostanie przekazany w formie protokolarnej, a

zakres rzeczowy budowy domu określał załącznik nr 2 do umowy, który uwzględniał wykonanie drogi wewnętrznej, ogrodzenia, otoczenia domu – wyrównania, splantowania terenu i wykonanie przyłączy, nie obejmował natomiast drogi dojazdowej do całego osiedla, która jest drogą gminną. Sąd Rejonowy ustalił też, że droga dojazdowa do osiedla to droga historyczna, widniejąca na mapie B. z 1824 roku z tym, że w pewnym momencie uległa ona degradacji i została wzmocniona płytami betonowymi, przy czym droga ta nie figurowała w projekcie budowlanym dotyczącym (...)i nie była objęta pozwoleniem na budowę. Całość inwestycji dotyczącej tego Osiedla była zrealizowana zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało również, że obecnie gmina prowadzi budowę nowej drogi dojazdowej do osiedla, która wkrótce zostanie ukończona i, że G. T. – matka powódek, od samego początku aktywnie uczestniczyła w realizacji budowy domu, doglądając prac, wykonując zdjęcia „swojego” domu na poszczególnych etapach jego budowy, że w toku realizacji inwestycji doszło do pęknięcia fundamentów domu w związku z czym została podjęta decyzja o wzmocnieniu fundamentu poprzez poszerzenie ławy fundamentowej, co zostało wykonane, a w celu sprawdzenia czy naprawa odniosła skutek, w miejscu pęknięcia założono szklaną plombę, umożliwiającą obserwację czy w tym miejscu w dalszym ciągu następują jakieś ruchy, czy też wszystko się ustabilizowało i okazało się, że fundament ostatecznie ustabilizował się, co rozwiązało problem pęknięcia, a matka powódek wykonała fotografię miejsca, w którym założono tę plombę. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało też, że zgodnie z życzeniem G. T. dokonywano zmian w projekcie budowlanym, że wykonano okładziny z płyt gipsowych na ścianach i stropach i, że ona też uzgadniała w trakcie realizacji inwestycji kształt schodów, kominek oraz szereg innych rzeczy, przy czym na pewnym etapie matka powódek postanowiła przejąć dom do wykończenia we własnym zakresie, na swój koszt i odpowiedzialność, ponieważ nie była zadowolona z jakości pracy świadczonej przez wykonawcę. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że zgodnie z § 95 pkt 1 Statutu (...)w B. z dnia 12.12.2003 r., którego regulacja została powtórzona w § 91 obecnie obowiązującego Statutu (...)z dnia 03.01.2008 r., zezwolenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd, po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego do wysokości wynikającej z rozliczenia oraz, że za zgodą właściwego organu udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem budowy, natomiast z punktu 3 przywołanego przepisu wynikało, że przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu i, że w dniu 06 stycznia 2004 roku Zarząd (...) w B. udzielił zezwolenia na objęcie domu poprzedniczki prawnej powódek w używanie, upoważniając jednocześnie inspektora d/s inwestycji P. J. i inspektora d/s instalacji sanitarnych M. W. do protokolarnego przekazania domów jednorodzinnych nr (...) na rzecz przyszłych właścicieli w celu wykonania przez nich prac wykończeniowych, a znając sytuację zdrowotną G. T. strona pozwana zgodziła się na objęcie przez nią domu w używanie, mimo iż ta nie wpłaciła w całości wymaganego wstępnego wkładu budowlanego i w dniu 08 stycznia 2004 roku został sporządzony protokół technicznego odbioru domu jednorodzinne nr(...), zlokalizowanego w B. Obręb Osiedle na przedłużeniu ul. (...), realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 28.12.2001 r., który został podpisany przez P. J., M. W. i G. T. oraz wykonawców i podwykonawców, w których obecności nastąpił odbiór przedmiotu umowy z dnia 27.12.2001 r. przez matkę powódek w celu wykończenia domu we własnym zakresie, a do protokołu dołączono „ wykaz usterek”, które wykonawca zobowiązał się usunąć do 16.01.2004 r. i które zostały usunięte, bo następnie sporządzono protokoły z usunięcia usterek wykazanych w trakcie odbioru technicznego domku w dniu 13.01.2004 r., 16.06.2004 r. i 13.10 .2005 roku, gdzie między innymi wymieniono całe pokrycie dachowe. Sąd I Instancji ustalił więc, że matka powódek od dnia 08 stycznia 2004 roku używała dom, wykańczając go we własnym zakresie i na swoją odpowiedzialność, a następnie zamieszkując w nim, w którym zamieszkała również powódka A. T. i który to dom obecnie jest kompletnie wykończony, urządzony, posiada wszystkie instalacje i media, a powódka A. T. posiada w nim swoje rzeczy osobiste. Ustalenia Sądu orzekającego wskazują też, że strona pozwana pismem z dnia 30.05.2005 r. wezwała G. T. do zapłaty kwoty 95.934,97 zł z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy domu jednorodzinne nr (...) i jednocześnie wezwano ją do przystąpienia do aktu notarialnego przenoszącego własność domu na jej rzecz i do dodatkowej zapłaty kwoty 30.017,46 zł plus VAT, tytułem zapłaty za działkę zajęta pod budowę domu oraz za udział we wspólnych drogach wewnętrznych. Termin zapłaty określono na dzień 30.06.2005 r., a wezwanie to, podobnie jak i następne, pozostało bez odpowiedzi. Poprzedniczka prawna powódek zmarła dnia 14.12.2005 r., a strona pozwana chcąc zamknąć kwestię rozliczenia i przeniesienia własności domu, wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej G. T., w związku z czym Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie postanowieniem z dnia 29.05.2007 roku w sprawie sygn. I Ns 180/07 stwierdził, że spadek

po G. T. nabyły z mocy ustawy córki: M. T. i A. T., każda po 1/2 części, przy czym zgodnie z otrzymanym przez (...) oświadczeniem, pełnomocnikiem do czynności związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności domu, wyznaczona została powódka A. T..

Sąd orzekający ustalił także, że wcześniej, bo w dniu 14.04.2006 roku (...) w D. wydał zaświadczenie, że zakończono budowę domu jednorodzinnego położonego w B. (...), na działce o nr ew. Gruntu (...) obręb Osiedle oraz dopełniono formalności wymaganych przez prawo budowlane związanych z zamiarem przystąpienia do użytkowania budynku. Poprzedniczka prawna powódek i one same, mimo że po odbiorze domu od (...) i dokonaniu prac wykończeniowych we własnym zakresie, cały czas za zgodą pozwanej (...) użytkowały przedmiotowy dom, odmawiały zapłaty wkładu budowlanego, że na skutek pozwu wniesionego przez (...) w B. Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 17.01.2011 r. (sygn. akt IC 2619/09) zasądził od A. T. i M. T. na rzecz uprawnionej (...) kwotę 95.934,97 zł tytułem należnego wkładu budowlanego, oddalając powództwo w zakresie odsetek ustawowych, a w wyniku apelacji złożonych przez strony postępowania, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, prawomocnym wyrokiem z dnia 30.11.2011 r., sygn. akt I A Ca 1181/11 zmienił zaskarżony wyrok, zasądzając na rzecz (...) w B. całą kwotę należnego wkładu budowlanego wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia w zapłacie i kosztami postępowania, w następstwie czego powódki w dniach 15 i 16 12. 2011 roku zapłaciły na rzecz pozwanej zasądzone w/w wyrokiem należności i w dniu 19.12.2011 r. wezwały stronę pozwaną do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy o budowę domu jednorodzinnego z dnia 27.01.2001 r., w odpowiedzi na co strona pozwana w dniu 22.12.2011 r. wezwała powódki do przystąpienia w dniu 29.12.2011 r. do aktu notarialnego celem przeniesienia na powódki własności przedmiotowego domu wraz z działką zajęta pod jego budowę oraz udziałem we wspólnych drogach wewnętrznych, wyznaczając w tym celu Kancelarię(...) L. B. w D., z którą stale współpracuje. Ponieważ Notariusz zażądała dodatkowego dokumentu, termin zawarcia aktu notarialnego z powódkami został przesunięty na 02.01.2012 r., o czym zainteresowane poinformowano telefonicznie, które mimo tego stawily się w dniu 29.12.2011 r. u Notariusza i zażądały sporządzenia aktu notarialnego, natomiast (...) nie stawiała się z uwagi na powyższe, a następnie pismem z dnia 29.12.2011 r. wezwała ona powódki do dopłaty brakującej kwoty, zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu oraz poinformowała, że przy zawarciu umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu, powódki zobowiązane będą do zapłaty kwoty pokrywającej koszt działki zajętej pod budowę domu wraz z udziałem we wspólnych drogach. Strona pozwana ponownie wezwała powódki do stawienia się u Notariusza w dniu 04.01.2012 r. celem sfinalizowania umowy przeniesienia własności przedmiotowego domu na rzecz powódek i w odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 02.01.2012 r. powódki wskazały, iż ustalony termin jest bezprzedmiotowy w związku ze wszczęciem procedury sądowej, przy czym (...) we wskazanym terminie stawiała się jednak u Notariusza, a na skutek nieobecności powódek nie doszło do zawarcia tej umowy, w związku z czym strona pozwana pismem z dnia 19.01.2012 r. kolejny raz wezwała powódki do stawienia się w Kancelarii (...) w dniu 14.02.2012 r., wskazując, iż zgodnie z §93 pkt 5 Statutu (...) w B., przejęcie własności domu w terminie wyznaczonym przez Zarząd, po ostatecznym rozliczeniu wkładu budowlanego, jest obowiązkiem członka (...), a nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykreślenia takiego członka z rejestru członków (...), natomiast w odpowiedzi na powyższe pismo powódki zakwestionowały stanowisko (...) twierdząc, że powinna ona ustanowić na ich rzecz odrębną własność domu, przy czym zakwestionowały także uchwałę Zarządu (...) z dnia 28.12.2011 r., wielkość powierzchni użytkowej domu, zażądały przekazania im domu do używania, zakwestionowały obowiązek objęcia udziału we wspólnych drogach poza działką (...), a dodatkowo zażądały, aby umowa została zawarta przed innym notariuszem, wskazując na Notariusz W. G.. Sąd orzekający ustalił też, że zgodnie z § 97 Statutu pozwanej (...), obecnie § 93, wynika iż po zakończeniu realizacji określonego zadania inwestycyjnego oraz po rozliczeniu kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź ich części i przejęciu zobowiązań (...) pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, (...) przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek

Przy poczynionych wyżej ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd orzekający podkreślił, że powódki A. T. i M. T. w pozwie z dnia 30 grudnia 2011 roku wniosły o stwierdzenie obowiązku (...) w B. do złożenia oświadczenia o udzieleniu zgody na objęcie w używanie domu jednorodzinnego nr (...) na (...) w B., stanowiącego przedmiot umowy wzajemnej o jego budowę, zawartej na podstawie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wywodząc, iż obowiązek ten wynika z umowy, która została zawarta ze stroną

pozwaną (...) w B. przez ich matkę, której są następczyniami prawnymi. Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał na uwadze, § 5 pkt 1 i 3 umowy o budowę domku jednorodzinny z dnia 27.12.2001 roku, które to postanowienia mówią o terminie przekazania domku i oddania go do użytku Członka (...) oraz, że nastąpi to w formie protokolarnej. W ocenie Sądu I Instancji zawarte w przedmiotowej umowie sformułowanie dotyczące „oddania domku do użytku” należało interpretować w świetle § 95 pkt 1 Statutu (...) w B. z dnia 12.12.2003 r., którego regulacja została powtórzona w § 91 aktualnie obowiązującego Statutu (...) z dnia 03.01.2008 r., zgodnie z którym zezwolenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia, a za zgodą właściwego organu udzielenie zezwolenia mogło nastąpić przed ukończeniem budowy. Sąd Rejonowy przyjął, że stosownie do punktu 3 przywołanego wyżej przepisu przekazanie domu w używanie nastąpić powinno na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, który w swej treści miał zawierać m.in. opis stanu wykończenia i wyposażenia domu. Zdaniem Sądu Rejonowego postępowanie dowodowe wykazało, że matka powódek przejęła dom na pewnym etapie budowy, gdyż nie była zadowolona z jakości pracy świadczonej przez wykonawcę i chciała dokończyć go we własnym zakresie, na co strona pozwana przystała znając ciężką sytuację zdrowotną G. T. i oddała jej dom w używanie pomimo, że ta nie wpłaciła wymaganego przepisami wstępnego wkładu budowlanego i w dniu 06 stycznia 2004 roku Zarząd (...) w B. udzielił wyżej wymienionej zezwolenia na objęcie między innymi domu poprzedniczki prawnej powódek w używanie, upoważniając jednocześnie inspektora d/s inwestycji P. J. i inspektora d/s instalacji sanitarnych M. W., do protokolarnego przekazania domów jednorodzinnych o nr (...) na rzecz przyszłych właścicieli, w celu wykonania przez nich prac wykończeniowych, co potwierdziła załączona do akt sprawy kserokopia decyzji Zarządu pozwanej z dnia 06.01.2004 roku (k.449), nie zakwestionowana przez powódki. Zdaniem Sądu orzekającego wydanie przedmiotowej decyzji przed ukończeniem całej inwestycji, pozostawało w zgodzie z przywołanym wyżej § 95 pkt 1 obowiązującego w dacie jej wydania Statutu (...) w B., a konsekwencją tego było protokolarne przekazanie G. T. jej domu w dniu 08.01.2004 roku, co czyniło zadość regulacji punktu 3 przywołanego przepisu, zgodnie z którym przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, zawierającego między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu oraz realizowało też pkt 3 §5 umowy z dnia 27.12.2001 r. Sąd Rejonowy podzielił w tym zakresie stanowisko zaprezentowane przez pełnomocnika strony pozwanej, iż wymieniony protokół z dnia 08.01.2004 roku był tym, na mocy którego przekazano G. T. dom do używania, w tym do wykończenia go we własnym zakresie i jako bez znaczenia uznał, tę okoliczność, że protokół nosi nazwę protokołu technicznego odbioru domu, gdyż istotnym było to, że wraz z załącznikiem dotyczącym wykazu usterek zawierał on opis stanu wykończenia i wyposażenia domu, zgodnie z wymogami § 95 pkt 3 ówczesnie obowiązującego Statutu pozwanej (...). Sąd Rejonowy powołał się też na przepis art. 65§ 1 k.c. zwracając uwagę, że oświadczenie woli należy tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W niniejszym postępowaniu, zdaniem Sądu I Instancji strona pozwana w formie protokołu technicznego odbioru domu przekazywała domy jednorodzinne do używania swoim członkom i w dniu 08 stycznia 2004 roku został sporządzony protokół technicznego odbioru domu, a następnie nastąpił odbiór tego domu, będącego przedmiotem umowy z dnia 27.12.2001 r. przez matkę powódek, w celu wykończenia go we własnym zakresie, co pozwoliło Sądowi Rejonowemu wnioskować, iż wolą poprzedniczki prawnej powódek było przejęcie przedmiotowego domu do używania, w tym do wykończenia go we własnym zakresie, która odbierała roboty związane z usunięciem usterek (protokoły z dnia 13.01.2004., 16.06.2004 r., 13.10.2005 r.) i wykonała we własnym zakresie prace wykończeniowe, po zakończeniu których dom nie został przekazany ponownie do dyspozycji (...), a przeciwnie, aktualnie dom jest wykończony, wyposażony, zaopatrzony we wszystkie media i zamieszkiwany przez A. T.- następczynię prawną G. T., czego dowodem były m.in. zdjęcia wykonane przez biegłego K. B. w związku ze sporządzaną w niniejszej sprawie opinią i stan taki trwa od ponad 10 lat. W ocenie Sądu Rejonowego, skoro matka powódek, aktywnie doglądająca realizacji inwestycji, przyjęła dom do używania z całą wiedzą o usterekach, później usuwanych, łącznie z kompletną wymianą pokrycia dachowego, powódki nie mają ponownego roszczenia o protokolarne przekazanie im domu do używania- jak twierdzą w celu wyegzekwowania odpowiedzialności (...) za istniejące wady, gdyż stan techniczny domu w momencie oddania go matce powódek oraz wszystkie wady zostały zebrane w protokole z dnia 08.01.2004 r. i chociaż kwestia ta nie była przedmiotem niniejszego procesu, nie było uzasadnionych podstaw, ażeby przyjąć, że matka powódek nie wiedziała o szklanej plombie założonej na fundamenty, skoro sama ją sfotografowała, a poza tym była ona też autorką decyzji dotyczącej obłożenia ścian płytami gipsowymi zamiast zaprojektowanych tynków, założenia podwieszanych

sufitów oraz innych rozwiązań robót wykończeniowych, które realizowała we własnym zakresie, co czyni gołosłownymi twierdzenia powódek dotyczące pęknięć ścian, czego nie stwierdzono podczas oględzin dokonanych przez biegłego, a i sama A. T. zeznała, iż pęknięcia te nie są widoczne. Sąd Rejonowy uznał też, że nie mają racji powódki, iż oddanie domu do użytkowania członkowi(...), o którym mowa w umowie z dnia 27.12.2001 r. i Statucie strony pozwanej należy utożsamiać z oddaniem inwestycji do użytkowania po zakończeniu budowy, gdyż w jego ocenie są to dwie odrębne instytucje, gdyż zgodę na używanie wydaje Zarząd (...) w warunkach określonych w Statucie i omówionych powyżej (może to zrobić też przed ukończeniem inwestycji), natomiast pozwolenie na użytkowanie jest to decyzja administracyjna wydawana przez Inspektora Nadzoru Budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego po zakończeniu budowy. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uznał, że brak było podstaw prawnych do zastosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie, albowiem pozwana (...) w B. złożyła oświadczenie objęte żądaniem pozwu już w dniu 06 stycznia 2004 roku (k.449 akt), a realizacja przedmiotowej decyzji Zarządu pozwanej zmaterializowała się w ustalonej w Statucie i łączącej strony umowie z dnia 27.12.2001 r. formie w postaci protokołu odbioru technicznego domu z dnia 08.01.2004 roku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy.

Apelację od wyroku wywiodły powódki zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poprzez ich arbitralną ocenę przez Sąd oraz brak prawidłowego wnioskowania merytorycznego z treści opinii, art. 234 kpc wobec stosowania domniemań w ocenie dowodów, dotyczących zachowań strony powodowej w nich opisanych, w miejsce jednoznacznie zdefiniowanych, obligatoryjnych form prawnych tych zachowań, naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez nierozpoznanie sprawy co do istoty, brak wyjaśnienia stanowiska Sądu w kwestii zasadniczej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy oraz przedstawienie w uzasadnieniu jedynie opisu stanu faktycznego, bez logicznie uzasadnionych i niesprzecznych wniosków z niego wynikających, a także naruszenie art. 365 kpc wobec nie uznania powagi rzeczy osądzonej, tj. okoliczności wynikających z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie w sprawie VII C 161/07, rozstrzygającego zagadnienie wstępne dla stanu materialno-prawnego w tej sprawie, gdzie Sąd ustalił, iż nie doszło do przekazania domu na (...), które to orzeczenie co do zasady zaaprobowane zostało wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawach: sygn. akt: II Ca 602/07 i sygn. akt II Ca 430/08, które dotyczyły Państwa L.. Apelujące zarzuciły nadto Sądowi I Instancji naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 54 ustawy prawo budowlane wobec przyjęcia, że do przystąpienia do użytkowania nowopowstającego obiektu budowlanego, do wzniesienia którego wymagana była decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić przed zawiadomieniem „właściwego organu administracji państwowej o zamiarze przystąpienia do jego użytkowania oraz uzyskaniem prawem wymaganej decyzji tego organu, art. 55 prawa budowlanego poprzez przyjęcie, że wewnętrzny organ statutowy inwestora, w tym przypadku Zarząd (...)w B., można utożsamiać z wyłącznie umocowanym ustawowo „właściwym organem” władzy budowlanej, którym z mocy ustawy jest właściwy terytorialnie (...), udzielający pozwoleń do przystąpienia do użytkowania, przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych poprzez wydanie decyzji administracyjnej, że inwestor ma prawo sam sobie udzielać tego rodzaju zezwolenia, i że umownym, wewnętrznym uregulowaniom statutu można przypisać wyższość, ponad akt prawa rangi ustawowej, art. 60 prawa budowlanego przez przyjęcie, że jednej z powtarzalnych w procesie budowlanym czynności odbiorowych, wyłącznie „odbioru technicznego robót” od wykonawców przez inwestora, dokonanej przed złożeniem do nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, można przypisać status jednorazowej czynności „przekazania do użytkowania” wybudowanego obiektu – dokonywanej po uzyskaniu administracyjnej zgody organu władzy budowlanej na rozpoczęcie użytkowania, że inwestor oddając do użytkowania obiekt nie ma obowiązku do równoczesnego przekazania przyszłemu użytkownikowi „dokumentacji budowy” dokumentacji powykonawczej” i innych dokumentów oraz decyzji w zakresie wynikającym z tego przepisu. Powódki zarzuciły nadto sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że zakres przedmiotowy umowy określa załącznik nr 2 do umowy o budowę domu zawartej ze (...) w dniu 27 grudnia 2001r., że droga dojazdowa do zaprojektowanego osiedla jako spełniająca kryteria widniała na mapie B. z 1824 r. i z tego powodu nie figurowała w projekcie budowlanym dotyczącym (...) i nie była objęta pozwoleniem na budowę, a także, że w nieokreślonym bliżej, pewnym momencie uległa degradacji i została wzmocniona płytami

betonowymi, że kiedy doszło w toku realizacji inwestycji do pęknięcia domu, to po jego wzmocnieniu fundament się ostatecznie ustabilizował i w ten sposób problem pęknięcia został rozwiązany i, że zgodnie z życzeniem G. T. dokonywano zmian w projekcie budowlanym domu, który użytkowany był od 8 stycznia 2004r. w sytuacji, gdy protokół z dn. 08.01.2004r. należało traktować jako odbiór techniczny, a nie przekazanie domu przez Spółdzielnię przyszłym użytkownikom. Apelujące zarzuciły Sądowi I Instancji, że sprzecznie z materiałem dowodowym przyjął, iż wybudowany dom wolny jest od wad trwałych, nie dających się usunąć, że przedmiot umowy został zrealizowany w zakresie parametrów powierzchniowych zgodnie z zawartą umową o budowę i, że zagadnienie wstępne nie zostało dotychczas rozstrzygnięte prawomocnym orzeczeniem Sądu. Wskazując na powyższe uchybienia apelujące wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, a także o oddalenie wniosków dowodowych załączonych przez skarżące do apelacji podnosząc, że zarzuty apelacyjne są nieuzasadnione, bowiem Sąd I Instancji nie dopuścił się naruszeń ani proceduralnych, ani też przepisów prawa materialnego, przywołanych przez powódki w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja powódek nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne. Podnieść przy tym należy, że stan faktyczny sprawy ustalony został bardzo dokładnie i wnikliwie i wbrew zarzutom apelujących Sąd Rejonowy oceniając zgromadzone dowody zarówno z dokumentów, jak i zeznań świadków, stron oraz opinii biegłego, rozważył je szczegółowo, wszechstronnie jako całość, a wyprowadzone wnioski uznać należało za poprawne, racjonalne i logicznie uzasadnione. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że w niniejszej sprawie strony wiązała umowa, zawarta przez poprzedniczkę prawną powódek w dniu 27.12.2001r., o budowę domu jednorodzinnego, dlatego też postanowienia umowne mają istotne znaczenie w sporze pomiędzy stronami. Żadna ze stron nie wykazała też, ażeby postanowienia tej umowy sprzeczne były z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa czy zasadami współżycia społecznego. Pamiętać także należało, że stronami umowy były: członek (...) oraz (...) a tym samym niewątpliwie wiązały ich postanowienia statutu (...), co zresztą wprost zawarto w § 11 pkt 2 umowy, dlatego też nie mają racji powódki twierdząc, że te postanowienia nie powinny mieć znaczenia przy rozstrzyganiu niniejszego sporu, a wyłącznie przepisy prawa budowlanego, na które powoływały się w toku procesu i w wywiedzonej apelacji. Z treści postanowień umowy wskazanej wyżej wynika bowiem, że określono tam termin przekazania domu – do 31.07.2003r. i formę, w jakiej przekazanie to ma nastąpić przyjmując, że ma to być forma protokolarna, natomiast z postanowień statutu (...) § 95 wynikało, że Zarząd (...) po ukończeniu budowy domu udziela członkowi zezwolenia na objęcie domu do używania, pod określonymi warunkami wskazanymi w tym paragrafie, przy czym przewidziano także sytuację szczególną, w której zezwolenie na objęcie domu w używanie może nastąpić jeszcze przed ukończeniem budowy, za zgodą właściwego organu. Trudno tutaj nie zgodzić się z Sądem Rejonowym i stroną pozowaną, że tym właściwym organem jest niewątpliwie Zarząd (...), bowiem skoro Zarząd udziela zgody na objęcie domu w używanie po zakończeniu budowy to w świetle treści zdania drugiego § 95 statutu (...), mógł on udzielić tego zezwolenia w pewnych, wyjątkowych przypadkach wcześniej, a taka sytuacja szczególna miała miejsce w niniejszej sprawie, z uwagi na sytuację zdrowotną poprzedniczki prawnej powódek, czego nikt nie kwestionuje. W statucie (...) określona została też forma przewidziana dla przekazania domu do używania - protokół zdawczo – odbiorczy, w treści którego powinien znaleźć się między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia domu. Ponieważ protokół technicznego odbioru domu powódek z dnia 08 stycznia 2004r. wraz z załącznikiem, zawiera to wszystko, co powinien zawierać protokół zdawczo – odbiorczy, trudno odmówić mu tego przymiotu tylko dlatego, że inaczej został on oznaczony w tytule. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że ten protokół świadczy, iż na warunkach ustalonych przez strony umowy, dom jednorodzinny został w tym dniu protokolarnie przekazany w używanie i do dalszego wykończenia G. T.. Podnieść przy tym należy, że żadna ze stron nie miała uwag co do formy protokołu przekazania w używanie domu w dniu 08 stycznia 2004r., który następnie faktycznie od tej daty był używany przez G. T., a następnie powódki do chwili

obecnej, co ponad wszelką wątpliwość wykazano w tym postępowaniu, tak jak i to, że szereg zgłoszonych w tym protokole usterek przez poprzedniczkę prawną powódek zostało następnie przez stronę pozwaną usuniętych. W tej sytuacji, gdy strona pozwana jest gotowa i chce, zgodnie z § 6 umowy o budowę domku jednorodzinnego z dnia 27.12.2001r., ustanowić na rzecz powódek, jako następców prawnych zmarłej G. T., odrębną własność domu wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu pod domem, nie było żadnych uzasadnionych podstaw do wydania w tej materii przez Sąd orzeczenia zastępczego w trybie art. 64 kc. Tym bardziej nie było też podstaw do wydania takiego orzeczenia jak sformułowane w treści pozwu, co do nakazanie stronie pozwanej złożenia oświadczenia o udzielenie zgody na objęcie w używanie domu jednorodzinnego powódek w sytuacji, gdy dom ten w takie używanie (...) oddała im już w styczniu 2004r. i jak słusznie zwrócił uwagę Sąd I Instancji, dom ten nigdy nie został zwrócony (...), jest w stałej dyspozycji, początkowo G. T., a teraz powódek, co czyni to żądanie całkowicie bezzasadnym. Zdecydowanie podkreślić też należy, że w tym postępowaniu, wobec treści złożonego pozwu na podstawie art. 64 kc, a tym samym mając na uwadze przedmiot sporu sprowadzający się do tego, czy zachodzą podstawy do przymuszenia strony pozwanej do określonego zachowania, w tym przypadku do nakazania jej złożenia oświadczenia o udzieleniu zgody na objęcie domu w używanie, bez znaczenia pozostają zarzuty powódek zmierzające do wykazania wad budynku, czy też innych nieprawidłowości przy wykonywaniu tej inwestycji, bowiem kwestie te podlegały ocenie i faktycznie były przedmiotem tej oceny w innych postępowaniach i trybach, co wynika z załączonych do akt niniejszej sprawy decyzji administracyjnych i wyroków sądowych, z tych przyczyn w tym zakresie zarzuty apelacyjne Sąd uznaje za bezprzedmiotowe dla orzeczenie w niniejszej sprawie, głównie te które zmierzają do wykazania naruszenia przez inwestora przepisów prawa budowlanego wskazanych w apelacji. Sąd II Instancji nie podzielił też racji skarżących, Sąd orzekający dopuścił się naruszenia powagi rzeczy osądzonej, a to art. 366 kpc, bowiem stosownie do tego przepisu wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko pomiędzy tymi samymi stronami i tylko w tym zakresie co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, natomiast między stronami nie toczyło się wcześniej postępowanie sądowe obejmujące sporne kwestie. Rozstrzygnięcie w postępowaniu sądowym z udziałem innych stron, nie jest wiążące dla Sądu orzekającego, a tym samym inne orzeczenie niż wydane w takiej sprawie, nie narusza powagi rzeczy osądzonej. Sąd Okręgowy nie stwierdził też, ażeby doszło do naruszenia treści art. 365 § 1 kpc, który powódki przywołały w swojej apelacji. Sąd Najwyższy bowiem w wyroku z dnia 15.01.2015r. w sprawie IV CSK 181/14 zajął jednoznaczne stanowisko, że wynikająca z treści art. 365 § 1 kc moc wiążąca wyroku dotyczy związania sentencją, a nie uzasadnieniem wyroku innego sądu, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę, gdyż zakresem prawomocności materialnej objęty jest tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie jego przesłanki. Sąd Okręgowy w pełni podziela ten pogląd, a tym samym zarzut apelacyjny wskazany wyżej uznać należało za chybiony, bowiem w takim zakresie nigdy wcześniej nie zapadło prawomocne rozstrzygnięcie innego Sądu.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 385 kpc oddalono apelację powódek wobec jej bezzasadności.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc mając na uwadze wynik sprawy, które zasądzono od powódek w związku z oddaleniem ich apelacji w całości..