

Sygn. akt I ACa 746/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dzięczek (spr.)

Sędzia SA Beata Kozłowska

Sędzia SO (del.) Agnieszka Owczarewicz

Protokolant: Romana Piskula

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy M. H.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą

w W.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 23 grudnia 2013 r. sygn. akt II C 764/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (1) w ten tylko sposób, że złożenie oświadczenia przez pozwanego uzależnia od zapłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 179.046,41 (sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterdzieści sześć i 41/100) złotych tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego,

II. oddala apelację pozwanej w pozostałej części oraz apelację interwenienta ubocznego w całości,

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. H. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 746/14

UZASADNIENIE

Powódka M. H. wносиła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. (dalej – Spółdzielnia) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią prawa odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Spółdzielnia wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej przystąpiła (...) Spółka z o.o. w W. (dalej - A.) wnosząc o oddalenie powództwa.

Po pierwszym wyroku z dnia 11 lutego 2009 r., w którym Sąd Okręgowy oddalił powództwo, który na skutek apelacji powódki został uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2009 r., wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012r. Sąd Okręgowy ponownie oddalił powództwo, a w wyniku wniesionej przez powódkę apelacji Sąd Apelacyjny ponownie uchylił wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Po kolejnym, ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy Warszawa -Praga w Warszawie wyrokiem dnia 23 grudnia 2013 r. zobowiązał Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 45,30 m⁽²⁾, składającego się z dwóch pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju, położonego w budynku przy ul. (...) w W., znajdującym się na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) opisaną w Księdze Wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie Nr (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) oraz przenosi na M. H. własność ww. lokalu wraz z udziałem z nieruchomości wspólnej za jednoczesną zapłatą na konto wykonawcy inwestycji - (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwoty 179 046, 41 zł (sto siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści sześć złotych 41/100) tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego”; zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz M. H. kwotę 6300 zł (sześć tysięcy trzysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od Spółdzielni na rzecz Skarbu Państwa kwotę 27 681 zł tytułem opłat sądowych, od których uiszczenia powódka była zwolniona.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Poprzednik prawny powódki K. H. zawarł z (...) Sp. z o.o. działającą w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. w dniu 16 czerwca 2005 r. umowę o budowę lokalu. W ramach tej umowy wykonawca zobowiązał się do wybudowania i ustanowienia dla K. H. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się na IX piętrze w budynku(...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 45,61 m⁽²⁾ wraz z loggią o powierzchni 6,5m⁽²⁾, komórką lokatorską i miejscem postojowym w garażu, a K. H. zobowiązał się do uiszczenia ceny za lokal, która miała wynosić 182 737,50 zł. Cena ta miała stanowić jednocześnie wkład budowlany w rozumieniu prawa spółdzielczego. Wpłata ceny miała być dokonywana w ratach wskazanych w załączniku nr 3 do umowy (umowa i załączniki – w załączonych aktach członkowskich). W toku budowy zmieniono nr lokalu na (...), a powierzchnię po obmiarach określono ostatecznie na 45,30 m⁽²⁾. W wyniku indeksacji i opłaty za aranżację, wartość nabywanego lokalu określono ostatecznie na kwotę 184 528,54 zł.

Budynek został przekazany do zasiedlenia 1 sierpnia 2006 r. Rozpoczęto wówczas naliczanie opłat eksploatacyjnych. W zaświadczeniu z 9 listopada 2007r. Spółdzielnia wskazała, iż K. H. wniósł wkład wyłącznie w kwocie 5 482,13 zł. Wprawdzie wpłacił łącznie 18 273,75 zł, ale 12 791,62 zł zaliczono na poczet odsetek z tytułu nieterminowego uiszczenia rat. K. H. został przyjęty w poczet członków spółdzielni decyzją zarządu Spółdzielni z 24 października 2007r.

W dniu 20 listopada 2007 r. K. H. przeniósł w drodze umowy darowizny ekspektatywę odrębnej własności lokalu oraz praw i roszczeń wynikających z opisaną wyżej umowy o budowę lokalu na rzecz swojej matki M. H..

M. H. złożyła deklarację członkowską i została przyjęta w poczet członków spółdzielni decyzją zarządu z dnia 28 listopada 2007r. i podjęła starania o uzyskanie kredytu bankowego. Dla potrzeb uzyskania kredytu Spółdzielnia wystawiła w dniu 29 listopada 2007 r. zaświadczenie, że wymagany wkład budowlany wynosi 184 528,54 zł, a wkład wniesiony – 5 482,13 zł brutto. Wyznaczono termin zawarcia umowy u notariusza na dzień 28 grudnia 2007 r., ale powódka wniosła o jego przesunięcie z uwagi na problemy z uzyskaniem kredytu. W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółdzielnia odnotowała wpłatę na swoje konto bankowe kwoty 179 047 zł tytułem wpłaty wkładu budowlanego za lokal nr (...) w budynku przy ul. (...). Następnie, pismem z 15 stycznia 2008 r. powódka, w związku z dokonaniem

wpłaty, zwróciła się do pozwanej o wyznaczenie terminu aktu notarialnego do zawarcia umowy. W odpowiedzi na to wystąpienie, pismem z dnia 22 stycznia 2008 r. Spółdzielnia zwróciła się do powódki o wskazanie rachunku, na który ma zwrócić tę kwotę, bowiem z informacji uzyskanych od A. dowiedziała się, iż umowa została rozwiązana, w związku z czym uznała, iż wpłata ta jest nienależna. Jednocześnie wskazano, iż zgodnie z zapisami umowy, kwotę tę należało wpłacić na konto wykonawcy inwestycji. Wcześniej, w dniu 30 listopada 2007 r. A. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 166 254,81 zł oraz odsetek w kwocie 38 659,50 zł - łącznie 204 914,31 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma pod rygorem odstąpienia od umowy. Pismem z dnia 20 grudnia 2007 r. A. wskazała, iż nie widzi podstaw do odroczenia terminu płatności tej kwoty i w związku z brakiem wpłaty tej kwoty złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie zapisu jej § 13.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny, A. nie posiadała pełnomocnictwa do złożenia w imieniu Spółdzielni (...) oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wobec czego oświadczenie to było nieskuteczne.

Wszystkie lokale w budowanej inwestycji zostały zbyte, a lokal powódki pozostał wolny w wyniku zabezpieczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Jak wynika z zaświadczenia Prezydenta (...) W. z dnia 27 marca 2007 r. lokale mieszkalne oznaczone numerami od (...) do (...) w budynku przy ul. (...) w W. stanowią samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Przedmiotowy lokal składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, przedpokoju i łazienki o powierzchni 45,30m², a związany z nim udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta Nr (...). Z dokumentacji spółdzielni wynika, iż wkład budowlany związany z tym lokalem wynosi 184 528,54 zł brutto, netto 172 456,58 zł. Komórka lokatorska i miejsce garażowe zostały rozdysponowane, nie były też przedmiotem żądania w niniejszej sprawie.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że strony zawarły umowę w rozumieniu art. 17³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej – u.s.m.), przy czym wobec zmian wprowadzonych ustawą z 14 czerwca 2007 r. nowelizującą u.s.m., umowa o budowę i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m. – zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie u.s.m. i niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009 Nr 223 poz. 1779). W świetle art. 18 ust.1 pkt 1 u.s.m. członek spółdzielni zawierający umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych jest zobowiązany w takim przypadku do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie. Zgodnie zaś z art. 19 u.s.m. członkowi spółdzielni (jak i nabywcy ekspektatywy) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu z chwilą podpisania umowy.

Strony przewidziały w umowie możliwość odstąpienia od umowy. A. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, ale jak wskazał już Sąd Apelacyjny, odstąpienie to było bezskuteczne, a poglądem tym Sąd Okręgowy był związany. Odstąpienie od umowy to inna instytucja niż wypowiedzenie umowy. Nic nie stało na przeszkodzie, aby w umowie strony uregulowały dodatkowo odstąpienie od umowy na podstawie art. 353¹ k.c. Jednak, jak podkreślił Sąd pierwszej instancji, odstąpienie nie zostało skutecznie dokonane z uwagi na brak właściwego umocowania Spółki (...). Samo zaś wypowiedzenie umowy nie zostało w umowie uregulowane, a więc obowiązywały przepisy u.s.m. W myśl art. 20 u.s.m., umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez spółdzielnię, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Skoro umowa o budowę lokalu dla swej ważności wymagała formy pisemnej, to również wypowiedzenie, zgodnie z art. 77 § 2 k.c. powinno być stwierdzone pismem; nie mogło nastąpić per facta concludencia. W aktach sprawy brak pisma zawierającego wypowiedzenie umowy przez spółdzielnię i spełniającego wymogi art. 20 u.s.m. (trzy miesiące naprzód

na koniec kwartału kalendarzowego). Nadto, skoro budynek jak i lokal zostały wybudowane, to nie można stwierdzić, aby nieterminowa wpłata ze strony powódki uniemożliwiła lub znacznie utrudniła realizację zadania inwestycyjnego. Tym samym należało uznać, iż umowa nadal wiąże strony, a powódce przysługuje roszczenie o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

Lokal spełnia warunki prawnego - rzeczowego do wyodrębnienia, na co wskazuje zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane przez Prezydenta (...) W.. Przedmiot odrębnej własności lokalu: jego aktualna powierzchnia, części składowe, jak i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej wynikają z dołączonej do akt sprawy uchwały zarządu spółdzielni wydanej w trybie art. 42 u.s.m.

Sąd Okręgowy przywołał art. 19 ust. 1 u.s.m. i uznał, że wynika z niego roszczenie powódki, ale powinna ona uiszczyć wkład budowlany w terminach wskazanych w umowie, a najpóźniej w chwili otrzymania świadczenia wzajemnego w postaci ustanowienia i przeniesienia na nią odrębnej własności lokalu.

Wysokość wkładu budowlanego wynikała z dokumentu stanowiącego rozliczenie budowy załączonego do akt niniejszej sprawy. Kwota wskazana w wezwaniu do zapłaty wystosowanym przez A. z dnia 30 listopada 2007r. stanowiła inne rozliczenie dokonanej już wpłaty, tj. uwzględniała kwoty uprzednio zaliczone na odsetki. Skoro zaliczono już wcześniejszą wpłatę na poczet odsetek, to brak było postaw do ponownego, innego rozliczenia wpłaconej kwoty. Wobec zaliczenia części wpłaty dokonanej przez syna powódki oraz zaliczenia na poczet wkładu jedynie kwoty 5 482,13 zł, powódka winna była zapłacić kwotę 179 046,41 zł i taką kwotę (tj. dokładnie 179 047 zł - k. 4) wpłaciła na konto spółdzielni.

Wprawdzie, jak wskazał Sąd, było to niezgodne z zapisami umowy, ale A. występowała w umowie nie w imieniu własnym, ale jako pełnomocnik pozwanej. Nie ulega wątpliwości, iż wierzycielem z tytułu wkładu budowlanego była i jest spółdzielnia, zaś A. była jedynie jej pełnomocnikiem, a zatem należy uznać, iż świadczenie pieniężne powódki dotarło do pozwanej, która była jej wierzycielem. Doszło zatem do zwolnienia dłużnika z długu w rozumieniu art. 452 k.c. Zauważył, że co do zasady wierzyciel może odmówić przyjęcia świadczenia, które zostało zaoferowane niezgodnie z umową. Jednakże norma art. 452 k.c. stanowi wyjątek od tej zasady. Świadczenie wpłynęło na rachunek wierzyciela, a zatem trudno przyjąć, iż nie mógł z niego skorzystać.

W niniejszej sprawie, po zwrocie dokonanej wpłaty przez Spółdzielnię, wierzyciel nie chciał już od powódki świadczenia: strony; zarówno pozwana, jak i A. wyraźnie oświadczyły, iż świadczenia powódki nie przyjmą i spółdzielnia zwróciła wpłatę. Zatem zwrot tej kwoty przez Spółdzielnię, wobec nieskuteczności odstąpienia od umowy, nastąpił bez podstawy prawnej, stąd powódka nie była po tej dacie w zwłoce, mimo braku wpłaty tej kwoty do depozytu (art. 486§2 k.c.). Zarazem, skoro nie nastąpiło skuteczne rozwiązanie umowy, nie uniemożliwiało to realizacji wzajemnego roszczenia powódki; jak wskazał Sąd Apelacyjny, możliwe jest uwzględnienie powództwa przy zapisie o jednoczesnym obowiązku wpłacenia wkładu budowlanego przez powódkę (por. art. 1047§2 k.p.c.).

Sąd nie znalazł podstaw do waloryzacji wzajemnego roszczenia pozwanej o zapłatę wkładu budowlanego w ramach niniejszego procesu. Zarówno w kontekście podstaw waloryzacji z art. 357¹ k.c., jak i z art. 358¹ § 3 k.c. ewentualna realizacja możliwa byłaby w drodze odrębnego powództwa, w tym także powództwa wzajemnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2001r., IV CKN 385/00, LEX nr 52481). Żądanie to nie mogło być zrealizowane w ramach zarzutu zgłoszonego przez stronę pozwaną w toku innego procesu (por. wyrok SA w Poznaniu z 19 grudnia 1991 r., I ACr 463/91, OSA 1992, z. 4, poz. 35); albowiem waloryzacja wzajemnego świadczenia może nastąpić tylko w wyroku o charakterze konstytutywnym, a nie jako przesłanka orzeczenia w innej sprawie.

Ekwiwalentem uzyskania prawa do lokalu był wkład budowlany, a nie odsetki; stąd brak podstaw do rozstrzygnięcia w ramach niniejszego postępowania o roszczeniach odsetkowych strony pozwanej wobec powódki. (Jest to faktycznie roszczenie o charakterze odszkodowawczym, którego strona pozwana ewentualnie może dochodzić w odrębnym procesie).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, iż zachodzą podstawy do uwzględnienia powództwa w oparciu o treść art. 64 k.c. w zw. z art. 19 § 1 u.s.m. i art. 49¹ u.s.m. oraz art. 1047 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 113 ust. 1 u.k.s.c., uwzględniając również koszty dwóch postępowań apelacyjnych.

Od orzeczenia tego apelacje wywiody pozwana i interwenient uboczny.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa procesowego: art. 321, art. 233 § 1, art. 328 § 2 i art. 321 k.p.c.; naruszenie prawa materialnego: art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., art. 61 § 1, art. 77 § 2 k.c. oraz art. 20 ust. 1 i 2 u.s.m., art. 488 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.s.m., art. 452 k.c. oraz art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 481 k.c. Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Interwenient uboczny zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i nakazującej zapłatę powódce kwoty z tytułu wkładu budowlanego, na rzecz interwenienta ubocznego. Zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania: art. 321 k.p.c., art. 386 § 6 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego: art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 i 2 k.p.c., art. 452 k.c., art. 481 § 1 k.c. oraz art. 476 i art. 486 § 1 i 2 k.c. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenie przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Obie apelacją nie są nieusprawiedliwione co do zasady, z tym, że apelacja pozwanej jest o tyle w części zasadna, w jakiej kwestionuje prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji art. 1047 § 2 k.p.c. z takim skutkiem, że uprawnionym do świadczenia miałby być interwenient uboczny w sytuacji, gdy podmiotem roszczenia powódki była Spółdzielnia, a zastosowanie tego przepisu – i nałożenie obowiązku świadczenia – nie mogło odnosić się do osoby trzeciej, choćby był nim interwenient uboczny, skoro ten bronił jedynie pośrednio swych racji, po stronie pozwanej, ale w sporze między stronami, a nie zgłosił nigdy skutecznych roszczeń własnych wobec powódki.

Niezasadne są przede wszystkim zarzuty procesowe obu apelacji.

Sąd Okręgowy (także Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie), był związany oceną prawną wyrażoną przez Sąd Apelacyjny w wyrokach uchylających po raz pierwszy i drugi wyroki Sądu pierwszej instancji. Wskazania te dotyczyły oceny prawnej - zastosowania w realiach sprawy art. 20 ust. 2 u.s.m. (podstaw wypowiedzenia umowy w sytuacji zakończenia procesu budowlanego – zrealizowania inwestycji, granic umocowania A., oraz zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c.). Odczytał je poprawnie, nie naruszając art. 386 § 6 k.p.c., z tym jedynie zastrzeżeniem, że przepis art. 20 ust. 2 u.s.m. w zakresie, w jakim ogranicza możliwość wypowiedzenia umowy o budowę lokalu, ogranicza swobodę spółdzielni lub osoby działającej w jej imieniu ze skutkiem – w wypadku braku podstaw wypowiedzenia - bezskuteczności (nieważności) takiej czynności; jest więc to przepis ograniczający swobodę rozwiązania umowy przez spółdzielnię, bezwzględnie obowiązujący, a nie dyspozytywny, jak uznał Sąd Okręgowy. Mimo tego, ostatecznie jednak Sąd ten poczynił ustalenia zgodne z powyższym poglądem prawnym.

Również zarzuty naruszenia art. 233 § 1, art. 328 § 2 i art. 321 k.p.c. nie były usprawiedliwione.

Ten ostatni nie został naruszony, albowiem w granicach żądania Sąd zastosował art. 1047 § 2 k.p.c. trafnie oceniając, że warunkiem uwzględnienia roszczenia było spełnienia świadczenia w postaci uiszczenia wkładu budowlanego. Przy czym sytuacja była o tyle szczególna, że spełnione świadczenie zostało przez pozwaną zwrócone wobec uznania, że umowa o budowę lokalu została skutecznie rozwiązana. Kontynuując ten wątek (także na gruncie zarzutów naruszenia prawa materialnego) zauważyć należy, że niesporne jest w piśmiennictwie i judykaturze Sądu Najwyższego, że art. 1047 § 2 k.p.c. jest stosowany wówczas, gdy z pomocą sądu jest realizowany obowiązek dłużnika z umowy lub ustawy,

ale zarazem sąd bada (często sporne) warunki takiego żądania, w szczególności w zakresie określonych świadczeń pieniężnych lub ich wysokości, przez wierzyciela (powoda) wobec dłużnika rzeczowego. Odpowiednie orzecznictwo w tym przedmiocie było podejmowane np. na kanwie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów u.s.m., w zakresie roszczeń przewłaszczeniowych (por. wyrok tyt. Sądu Apelacyjnego w sprawach I ACa 554/11 czy I ACa 1166/10 oraz I ACa 1391/13, niepubl.). W ostatnim z nich wyjaśniono w szczególności, że świadczenia obciążające powodów na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. nie niweczą ich roszczenia uwłaszczeniowego jako takiego, lecz opóźniają skutek prawnorzeczowy przewłaszczenia do czasu spełnienia świadczenia.

Taką konstrukcję przyjął Sąd Apelacyjny uchylając poprzedni wyrok Sądu Okręgowego i było to poprawne.

Przy tej konstrukcji nie dochodzi ani do naruszenia art. 321 k.p.c., ani naruszenia art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., czy art. 49¹ u.s.m., który odsyła w istocie do tych przepisów.

Nie doszło także do naruszenia pozostałych przepisów prawa procesowego.

Sąd pierwszej instancji szczegółowo uzasadnił swoje ustalenia faktyczne oraz dokonaną ocenę prawną (art. 328 § 2 k.p.c.). Trudno dopatrzeć się tu naruszeń logicznego rozumowania, zasad doświadczenia życiowego lub nie dających się wyjaśnić sprzeczności (art. 233 § 1 k.p.c.).

Nie można przed wszystkim skutecznie zarzucić Sądowi pierwszej instancji, że naruszył art. 452 k.c., skoro A. była pełnomocnikiem pozwanej i spełnienie świadczenie do rąk wierzyciela, w oparciu o wyliczenie przez niego wkładu budowlanego, było skuteczne. Trudno więc mówić o zwłoce (art. 476 k.c.), a art. 486 § 1 k.c. wskazuje na uprawnienia dłużnika, a nie jest jego obowiązkiem. Notabene, o czym już była mowa, art. 1047 § 2 k.p.c. gwarantował dostatecznie prawa powódki, a pozwana nie była ograniczona w zgłoszeniu własnych żądań, w tym odsetkowych, których jednak nie zgłosiła. Tym samym nie ma także naruszenia art. 488 k.c., albowiem orzeczenie Sądu kształtuje datę spełnienia świadczenia, która będzie wcześniejsza, niż przewłaszczenie.

Jak już wyżej wskazano, treść art. 20 u.s.m. była przedmiotem wykładni Sądu Apelacyjnego w pierwszym wyroku uchylającym i ostatecznie Sąd Okręgowy poprawnie wywiódł, że do rozwiązania umowy nie doszło.

Zarzuty naruszenia art. 60, 61 i 77 k.c. nie zostały naruszone, albowiem sama okoliczność dokonania odstąpienia (wypowiedzenia) – jako czynność miała miejsce, ale została oceniona jako nieskuteczna, z przyczyn, które Sąd Apelacyjny podziela, a o czym wspomniał na wstępie rozważań. Powódka uiściła wkład budowlany wymagany przez Spółdzielnię. Jeżeli zdaniem pozwanej lub interwenienta należały się jeszcze jakieś odsetki, nie było przeszkód do ich dochodzenia. Natomiast nie było przesłanek do wypowiedzenia umowy przez A., albowiem nie zagrażało to inwestycji.

W tej sytuacji, brak było podstaw do naliczania odsetek od roszczenia niezgłoszonego.

Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m., albowiem zasadniczym obowiązkiem powódki było wniesienie wkładu budowlanego w ostatecznej wysokości ustalonej przez Spółdzielnię. Ten został wniesiony; najpierw w styczniu 2008 r., a potem, wobec jego nieuprawnionego zwrotu powódce, stał się warunkiem skutecznego przewłaszczenia – w trybie art. 1047 § 2 k.p.c.

Powołanie przez Sąd Okręgowy art. 358¹ k.c., czy art. 357 k.c. było czynione niejako na marginesie i Sąd ten ich nie stosował w sprawie (wobec braku stosownych żądań ze strony pozwanej), a tym samym ich nie naruszył.

Z tych wszystkich względów, dzieląc ustalenia Sądu Okręgowego oraz ocenę prawną – z korektą i uzupełnieniem poczynionym wyżej, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98, art. 108 § 1 i art. 391 k.p.c.