

Sygn. akt VI ACa 925/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 3 grudnia 2020 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący - Sędzia Jolanta Pyżlak

Sędziowie: Małgorzata Borkowska

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) sp. z o.o. w W. i (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 14 marca 2019 r., sygn. akt III C(...)

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. oraz na rzecz (...) S.A. w W. kwoty po 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

***Sygn. akt VI ACa 925/19***

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wnosila o zasądzenie od (...) spółki z o.o. w W. in solidum z (...) S.A. w W. kwoty 1 553 922,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 18 września 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 11 maja 2018 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Okręgowym W. w W. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniającym dochodzone roszczenie w całości.

Pozwane spółki wniosły sprzeciwy od tego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, w których domagały się oddalenia powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2019 r. (sygn. akt III C (...)) Sąd Okręgowy W. w W. oddalił powództwo oraz zasądził od powodowej spółdzielni na rzecz obu pozwanych spółek kwoty po 10 817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W 2000 r. Spółdzielnia (...) rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalno-biurowego z garażem podziemnym wraz z przyłączami i elementami zagospodarowania terenu na działkach nr ew. (...) z obrębem (...) w W. przy ul. (...). Dnia 3 października 2002 r. Spółka (...) i Spółdzielnia (...) zawarły umowę w formie aktu notarialnego Rep. (...) nr (...), na mocy której Spółdzielnia przeniosła na rzecz Spółki (...) własność lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul (...) w W., z którego następnie wyodrębnione zostały dwa lokale - (...) i (...)wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym usytuowany jest ten budynek. W § 4 umowy Spółka (...) oświadczyła, że jest członkiem Spółdzielni (...), a Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą z dnia 21 czerwca 2002 r. wyraziło zgodę na nabycie od Spółdzielni (...) przedmiotowego Lokalu. W § 8 umowy SM (...) oświadczyła, że wkład budowlany na budowę przedmiotowego Lokalu został w całości zapłacony, a rozliczenie z tego tytułu nastąpiło w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności na podstawie art. 498 k. c. i Spółdzielnia (...) nie posiada w stosunku do Spółki (...) żadnych wierzytelności z tego tytułu. Spółka (...) zbyła lokal (...), wyodrębniony z lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., na rzecz (...) spółki z o.o. w W. na podstawie umowy z 25 września 2003 r.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił również, iż w dniu 16 sierpnia 2004 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w W. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku przy ul. (...). W uzasadnieniu do powyższej decyzji wskazano, że podczas oględzin powyższego obiektu przedstawiciel Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego przy udziale stron stwierdził, że roboty budowlane zostały zakończone, a teren uporządkowano. Nieruchomość powyższa została zasiedlona, a lokale wchodzące w skład budynku wyodrębnione. Właściciele powyższych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, której zarządcą ustanowiona została Spółdzielnia. Do momentu wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w budynku przy ul. (...) nie zostały zamontowane dwa dźwigi wind samochodowych w stanowiącym, wyodrębnionym lokalu użytkowym, garażu na poziomie -2. Powyższe prace wykonane zostały na zlecenie Spółdzielni (...) dopiero w 2012 r. Do tego czasu nie istniały żadne przeszkody technologiczne do zamontowania powyższych wind. Opóźnienie w wykonaniu tych prac budowlanych wynikało jedynie z braku środków do ich sfinansowania po stronie Spółdzielni (...). Od 2004 do 2012 r. garaż na poziomie -2 nie był więc wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. Dnia 18 czerwca 2012 r. Spółdzielnia (...) i wykonawca (...) spółka z o. o. spisały protokół końcowego odbioru robót budowlanych w tym zakresie. Spółdzielnia (...) przyjęła, że do zakończenia inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu budynku przy ul. (...) w W. doszło dopiero wraz z podpisaniem protokołu końcowego odbioru robót, tj. z dniem 18 czerwca 2012 r. W konsekwencji w dniu 17 września 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 marca 1998 r. z późniejszymi zmianami - Uchwałę nr(...) w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.. Załącznik do powyższej uchwały stanowiła dokumentacja zawierająca szczegółowe rozliczenie kosztów budowy poszczególnych lokali i miejsc postojowych. Ostateczną wartość uzupełnienia wkładu budowlanego dla lokalu użytkowego nr (...) określono na kwotę 101 624,09 zł, zaś w przypadku Lokalu nr (...)na kwotę 1 277 833,75 zł. W § 5 Uchwały wskazano, że uzupełnienie wkładów budowlanych wynikające z ostatecznego rozliczenia inwestycji członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni a posiadające tytuł prawny do lokali lub miejsc postojowych znajdujących się w obiekcie są zobowiązani wpłacić do kasy Spółdzielni lub na wskazane konto w terminie 15 dni od daty otrzymania powiadomienia - wezwania do zapłaty. Powyższe rozliczenie zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 22 maja 2017 r. W § 26 ust. 6 - 7 Statutu Spółdzielni wskazano, że 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. W § 1 Regulaminu rozliczania kosztów budowy i określania wkładów budowlanych na lokale w realizowanych inwestycjach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wskazano, że za Członka SM (...) uważa się jedynie osoby:

1. posiadające status członka Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny lub ekspektatywa praw do lokali znajdujących się w obiekcie
  2. niebędące członkami Spółdzielni a posiadające tytuł prawny lub ekspektatywę praw do lokali znajdujących się w obiekcie
  3. będące nabywcami od osób trzecich praw lub ekspektatyw praw do lokali znajdujących się w obiekcie,
- w momencie dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy obiektu.

Ponadto w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustalono, iż w dniu 14 lipca 2014 r. Spółdzielnia (...) zawarła z (...) spółką z o. o. w W. umowę przelewu. W umowie tej strony ustaliły, że SM (...) przelewa powierniczo na rzecz Administratora wierzytelność, która zgodnie z jej oświadczeniem przysługuje jej względem Spółki (...) oraz Spółki (...) w kwocie 1 553 922,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 września 2012 r. do dnia zapłaty, z tytułu niepokrycia w całości kosztów budowy lokali użytkowych nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 6 września 2017 r. Spółdzielnia (...) zawarła z Administratorem umowę zwrotnego przelewu powyższej wierzytelności.

Spółdzielnia (...) wezwała Spółkę (...) i Spółkę (...) do zapłaty kwoty 1 553 922,27 zł tytułem niezupelnionego wkładu budowlanego.

Zarówno Spółka (...), jak i Spółka (...) nie są członkami powodowej Spółdzielni (...). Żadna z powyższych spółek nie zawierała umowy o budowę lokalu ze Spółdzielnią (...).

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone powództwo za niezasadne, albowiem nie istniała podstawa prawna, w oparciu o którą powódka mogłaby skutecznie dochodzić od pozwanych roszczenia sformułowanego w pozwie.

Oceniając w pierwszej kolejności wskazywaną przez powodową Spółdzielnię materialnoprawną podstawę dochodzonego roszczenia - przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż zgodnie z art. 18 tej ustawy z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu zawierana na podstawie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna obejmować m. in. zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na konkretny lokal przez wniesienie wkładu (art. 18 ust. 1 pkt 1) oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego powierzonego spółdzielni (art. 18 ust. 1 pkt 2). Umowa ta ma jednoznacznie zobowiązujący charakter - obliguje ona spółdzielnię do realizacji określonej inwestycji, a po jej zrealizowaniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz drugiej strony umowy, która zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy. Umowa tego typu dotyczy zatem ze swojej istoty określonej rzeczy przyszłej, dlatego też nie jest możliwe w tym przypadku posłużenie się konstrukcją umowy zobowiązującej do przeniesienia własności o podwójnym skutku (art. 155 § 1 k. c.). Umowa przenosząca własność lokalu nie stanowiła wykonania zobowiązania z umowy o budowę lokalu, wobec czego art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może znaleźć zastosowania do ewentualnych rozliczeń między stronami.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż gdyby umowa skutkująca wyodrębnieniem własności lokalu w swej treści zawierałaby umowę o budowę lokalu również powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione. W § 8 umowy z 3 października 2002 r. strony umowy przenoszącej własność lokalu wskazały, że wkład został w pełni pokryty i Spółdzielnia nie posiada w stosunku do Spółki (...) żadnych wierzytelności. Takie postanowienie umowy skutkuje oceną, że umowę tą należy zdyskwalifikować jako umowę o budowę lokalu. Kwalifikacja tej umowy jako umowy przenoszącej własność w wykonaniu umowy o budowę lokalu to postanowienie byłoby nieważne i ze względu na doniosłość tego postanowienia czyniłoby całą umowę nieważną (art. 58 § 3 k. c.). Powództwo nie mogłoby być uwzględnione również w przypadku gdyby umowę z 3 października 2002 r. potraktować jako umowę w wykonaniu umowy o budowę lokalu - z uwagi na upływ terminu. Art. 18 ust. 4 u. s. m. 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. Podkreślić należy, że powyższy przepis został zmieniony ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. Art. 10 wyżej cytowanej ustawy stanowi, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Do 9 września 2017 r. przewidywał on tylko, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Co więcej, przed 31 lipca 2007 r. przepisu takiego ustawa w ogóle nie przewidywała. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. dokonywała również zmiany w art. 18 ust. 1 u. s. m. Do 9 września 2017 r. przepis ten pozwalał bowiem na zawarcie przez spółdzielnię umowy o budowę lokalu jedynie z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Katalog osób, które mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowej lub których członkostwo jest obligatoryjne został wymieniony w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ma on charakter zamknięty. Zgodnie z tym przepisem członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest obligatoryjne m. in. w razie przysługiwania danej osobie jednego z ograniczonych praw rzeczowych (spółdzielczych) lub ekspektatyw praw. Właścicielowi odrębnego prawa do lokalu przysługuje zaś jedynie roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Nabycie go uzależnione jest więc od zgody tej osoby. Analogiczne postanowienia dotyczą również osób prawnych. Treść art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie pozostawia wątpliwości, iż spółdzielnia przysługuje roszczenie o rozliczenie kosztów budowy lokalu jedynie w stosunku do osoby, która: była członkiem spółdzielni (w okresie do 9 września 2017 r.), lub która zawarła z nią umowę o budowę lokalu. Przepis ten nie stanowi podstawy prawnej uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych. Spółce (...) przysługuje bowiem prawo odrębnej własności lokalu i udział we współwłasności lokalu garażowego. Prawo to zbyte zostało pierwotnie przez Spółdzielnię na rzecz Spółki (...), która z kolei odsprzedała je drugiej pozwanej. Poza sporem pozostawało także, że żadna z pozwanych nie jest członkiem Spółdzielni (...). Prawo do lokalu zostało przez nią nabyte na rynku wtórnym. Pozwanej przysługuje prawo własności lokalu, a nie jedno z ograniczonych (spółdzielczych) praw rzeczowych. Bezspornym pozostawało, że Spółka (...) nigdy nie zawierała ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, a w konsekwencji nie wносиła wkładu budowlanego. Zobowiązanie Spółki (...) wynikające z umowy sprzedaży z dnia 25 września 2003 r. polegało bowiem na zapłacie ceny rynkowej w zamian za nabycie prawa do lokalu użytkowego. W ocenie Sądu nie istnieje więc żaden przepis materialnoprawny mogący stanowić podstawę roszczenia powódki przeciwko Spółce (...) o uzupełnienie wkładu budowlanego.

Sąd Okręgowy ocenił również zgłoszone roszczenie w oparciu o art. 17<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który w ocenie powodowej Spółdzielni mógłby w realiach niniejszej sprawy znajdować zastosowanie w drodze analogii. Sąd ten zwrócił uwagę, iż 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. Na tym tle Sąd I instancji wskazał, iż uregulowanie to nie zawiera bowiem luki prawnej uzasadniającej zastosowanie art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez analogię. Ustawodawca, pomimo kilkukrotnej nowelizacji art. 18 u. s. m. na przestrzeni ostatnich lat, nie wprowadził nigdy postanowień pozwalających spółdzielniom na żądanie dodatkowego wkładu budowlanego od osób innych niż opisane w ust. 1 tego przepisu. Powyższe rozwiązanie jest racjonalne z punktu widzenia różnic pomiędzy prawem odrębnej własności lokalu, a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Choć obie instytucje są zbliżone do siebie, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym. Oznacza to, że pozostaje prawem na rzeczy cudzej. Nie jest z nim związane również prawo własności udziału w nieruchomości wspólnej, a jedynie uprawnienie do korzystania z części wspólnych nieruchomości. Co kluczowe w perspektywie niniejszej sprawy, u podstaw powstania tego prawa stoi umowa o jego ustanowieniu zawarta pomiędzy jego właścicielem, a spółdzielnią mieszkaniową, kreująca stosunek prawny pomiędzy nimi. Treść tej umowy reguluje szereg zależności pomiędzy jej stronami, w tym dotyczące rozliczenia opłat, korzystania z części wspólnych, itd. W niniejszej sprawie do zawarcia takiej umowy pomiędzy powódką a Spółką (...) nigdy nie doszło. Kierunek kolejnych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że celem ustawodawcy było zmobilizowanie spółdzielni mieszkaniowych do jak najszybszego kończenia procesu budowlanego i dokonania rozliczenia tego procesu. Aktualnie termin na powyższe czynności wynosi zaledwie 3 miesiące. Długość tego terminu jednoznacznie

wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dokonanie rozliczeń tylko pomiędzy stronami umowy o budowę lokalu. W świetle całości tej argumentacji, a także systematyki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznać należy, że powyższa regulacja prawna jest wyczerpująca i nie zawiera luk prawnych w zakresie w jakim dotyczy prawa odrębnej własności lokali. Ponadto Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż art. 18 ust. 4 u. s. m. nie zawiera regulacji dotyczącej wkładu budowlanego, w przeciwieństwie do art. 17 u. s. m. Powyższe rozwiązanie pozostaje spójne w perspektywie opisanych wyżej różnic pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a prawem odrębnej własności. Przy własnościowym prawie do lokalu jego istnienie wynika zawarcia umowy o budowę lokalu oraz ekspektatywy prawa. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży prawa własności do odrębnego lokalu wkład budowlany oznacza zaś odpowiednik ceny uiszczanej przez kupującego. Również dalsze zbycie takiego prawa, w przeciwieństwie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie prowadzi do przeniesienia na nabywcę wkładu budowlanego. Kolejny kupujący nieruchomości lokalową uiszcza więc cenę jedynie za prawo własności do niego oraz udziały w nieruchomości wspólnej. Powyższe uprawnienia są całkowicie oderwane od praw spółdzielni i rozliczeń pomiędzy nią, a osobą, z którą wiązała ją umowa o wybudowanie lokalu. Te rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż art. 18 u. s. m. nie zawiera żadnej luki prawnej wymagającej stosowania przez analogię normy z art. 17 u. s. m. do regulacji sytuacji osób, którym przysługuje aktualnie prawo własności do lokalu, które niegdyś przysługiwało członkowi spółdzielni i następnie zostało przez niego zbyte na rzecz nowego właściciela. 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 budowę 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.

Analogiczną argumentację Sąd I instancji zastosował co do pozwanej Spółki (...) - w chwili nabywania nieruchomości od powódki pozwana ta była członkiem Spółdzielni. Brak było jednak podstaw do przyjęcia, że Spółka (...) zawierała kiedykolwiek ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu opisaną w art. 18 ust. 1 u. s. m. Prawo do lokali użytkowych nr (...) i (...) oraz udziały Spółka (...) nabyła już po wybudowaniu powyższych lokali. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że umowa zawarta 3 października 2002 r. nie zawierała wymogów przewidzianych w art. 18 ust. 1 u. s. m., związanych z wniesieniem wkładu budowlanego i ewentualną możliwością jego rozliczenia po zakończeniu inwestycji. W oparciu o treść tej umowy, a także oświadczeń i zeznań stron złożonych w toku procesu, a także na podstawie zasad elementarnej logiki i doświadczenia życiowego przyjąć zdaniem Sądu Okręgowego należało, że umowa z 3 października 2002 r. zawarta została w ramach rozliczenia wierzytelności przysługujących Spółce z tytułu wykonywanych przez nią robót budowlanych na rzecz Spółdzielni (...). Fakt wstąpienia przez Spółkę (...) do powodowej Spółdzielni był zaś jedynie wynikiem obowiązujących ograniczeń co do możliwości zbywania lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Ówczesne przepisy uniemożliwiały bowiem zawarcie takiej umowy z podmiotem innym, niż członek danej spółdzielni. Nie ulega również wątpliwości Sądu, że posłużenie się przez strony pojęciem „wkładu budowlanego” w powyższej umowie było jedynie próbą dostosowania jej treści do obowiązujących wymogów prawa. Z perspektywy motywacji leżącej u podstaw działania stron umowy - chęci rozliczenia wzajemnych wierzytelności - nie może ulegać wątpliwości, że kwota uiszczona przez Spółkę (...) stanowiła zapłatę ceny za przeniesienie prawa własności. Podstawy takiej nie mogły stanowić przepisy Statutu Spółdzielni i jej Regulaminu. 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 marca 1998 r. z późniejszymi zmianami Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego przy ul. (...) w W.. Stosownie do postanowień powyżej powołanego Regulaminu, 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. W § 26 ust. 6 - 7 Statutu Spółdzielni wskazano zaś, że w sytuacji gdy w wyniku ostatecznego rozliczenia budowy lokalu powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu będzie członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu. W takiej sytuacji pozwana Spółka (...) w dacie rozliczenia nie posiadała prawa do lokalu ani nie była już członkiem powodowej Spółdzielni. Członkiem takim nie była również Spółka (...). Przysługiwało jej jednak prawo do lokalu mieszkalnego. Powyższe nie prowadziło jednak do przyjęcia, że obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczenia kosztów budowy,

który został uchwalony przez radę nadzorczą na podstawie statutowego upoważnienia, może stanowić samodzielną podstawę do dochodzenia roszczenia przez powódkę. Przepisy wewnętrznego regulaminu spółdzielni pozostają bowiem źródłem praw i obowiązków jedynie dla spółdzielni oraz jej członków. Tego rodzaju uregulowanie nie mogło stanowić więc jakichkolwiek podstaw dla odpowiedzialności Spółki (...) wobec powódki. Pozwane Spółki nie łączyły w chwili wniesienia pozwu stosunek korporacyjny. Nie istnieją też żadne przepisy uzasadniające przyjęcie, że stały się nimi z mocy prawa. W związku z tym jakiegokolwiek unormowania regulaminu, czy statutu powódki nie mogły i nie mogą jej dotyczyć.

Dokonując oceny zgłoszonego roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu Sąd I instancji wskazał, iż Spółka (...) nabywająca lokal od powodowej Spółdzielni poprzez nabycie lokalu zaspokoila swoje roszczenie. Brak ekwiwalentności świadczeń nie stanowi podstawy roszczenia o bezpodstawnie wzbogacenie. Spółka (...) kupując lokal nie wzbogaciła się zaś kosztem powódki. Te spostrzeżenia przesądziły w ocenie Sądu I instancji o braku możliwości uwzględnienia powództwa w oparciu o takie uregulowanie.

Dodatkowo Sąd Okręgowy uznał – niezależnie od powyższych rozważań - iż roszczenie powódki uległo już przedawnieniu. Sąd ten nie miał bowiem wątpliwości, że ostateczny termin zakończenia inwestycji budowlanej nastąpił wraz z wydaniem pozwolenia na użytkowanie tej nieruchomości, a więc w 2004 r. Za niezasadne przyjąć należy w tym zakresie twierdzenia pozwanej, że roboty budowlane na nieruchomości zakończyły się dopiero w 2014 r. wraz z oddaniem ostatecznego dźwigu windy samochodowej. Powyższe prace miały charakter ulepszający nieruchomość i stanowiły jedynie pomniejszy element całości inwestycji budowlanej przeprowadzonej przez Spółdzielnię. Żadne przyczyny technologiczne nie stały na przeszkodzie, ażeby inwestycja została zakończona niezwłocznie po wyodrębnieniu lokalu. Prezes powodowej Spółdzielni wskazywał jedynie na przyczyny natury ekonomicznej. Realizacja inwestycji zależała od czynności powódki, gdyby ona podjęła te czynności w terminie, gdy pozwalały na to względy technologiczne, wówczas całość inwestycji byłaby zakończona najpóźniej w 2004 r., wobec czego roszczenie przedawniłoby się z końcem 2007 r.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k. p. c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego W. w W.z dnia 14 marca 2019 r. wniosła powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 17<sup>7</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) przez błędne przyjęcie, iż przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie przez analogię, a konsekwencji, że pozwana ad. 1 nie jest legitymowana biernie do występowania w niniejszej sprawie,
2. naruszenie art. 18 ust. 4 oraz art. 21 ust. 1 zd. 2 u. s. m. przez błędne przyjęcie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarta przez powódkę z pozwaną ad. 2 w dniu 3 października 2002 r. nie rodzi skutku w postaci zobowiązania do uzupełnienia wkładu budowlanego na skutek ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji, że pozwana ad. 2 nie jest legitymowana biernie do występowania w niniejszej sprawie,
3. art. 18 ust. 4 u. s. m. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017r., poz. 1596,) przez niewłaściwe uznanie, że roszczenie powódki o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasło,
6. art. 118 k. c. i art. 120 § 1 k. c. przez niewłaściwe uznanie, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu,
7. art. 405 k. c. przez jego niezastosowanie zastosowanie w sprawie i błędne przyjęcie, że powódce nie przysługuje względem pozwanej ad. 2 roszczenie o zapłatę na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu,
8. art. 227 k. p. c. i 278 § 1 k. p. c. przez niedopuszczenie zgłoszonych w pozwie dowodów z opinii biegłych sądowych z zakresu rachunkowości i budownictwa oraz z zakresu budownictwa, co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych in solidum na rzecz powódki kwoty 1 553 922,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu W. w W. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie była trafna, albowiem podniesione w niej zarzuty nie mogły być uznane za uzasadnione.

Pierwsze trzy zawarte w apelacji zarzuty zostaną omówione łącznie. W pierwszej kolejności zwrócić tu należało uwagę, iż zgodnie z art. 17<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Nie ulegało wątpliwości, iż uregulowanie to znajduje zastosowanie co do zasady do rozliczeń w stosunku do osób, którym służy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Podnoszona w ramach tego zarzutu kwestia dopuszczalności stosowania tego uregulowania w stosunku do osób, z którymi spółdzielnia zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (bo taka właśnie umowa została zawarta z pozwaną Spółką (...)) została w sposób prawidłowy oceniona przez Sąd Okręgowy, zaś obecnie formułowana przez skarżącego polemika, oceny tej prawidłowości zmienić nie może. Przypomnieć należy, iż Sąd I instancji w pierwszej kolejności zwrócił tu uwagę na brak tzw. luki prawnej, która mogłaby skutkować zastosowaniem takiej analogii oraz na odmienności pomiędzy ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu a własnością lokalu, która sukcesywnie służyła obu pozwany spółkom. Nie kwestionując tej argumentacji (i nie dostrzegając potrzeby jej powielenia w tym miejscu) zwrócić należy uwagę na jeden dodatkowy element, który zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy argumentację wzmacnia. Odróżnić bowiem należy prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową inwestycji budowlanej na potrzeby zrzeszonych w niej członków, którym – po zakończeniu tej inwestycji – przyznawane były w drodze przydziału spółdzielcze prawa do lokalu, i którzy po ustanowieniu tych praw pozostawali członkami spółdzielni, od sytuacji w której spółdzielnia mieszkaniowa przeprowadza inwestycję z zamiarem ustanowienia odrębnych własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz osób, które co do zasady członkami spółdzielni nie są. W pierwszej z tych sytuacji inwestycja budowlana staje się inwestycją prowadzoną przez zrzeszonych w spółdzielni członków – członkowie ponoszą koszty tej inwestycji (spółdzielnia nie jest tu uprawniona, aby na członkach w jakikolwiek sposób dodatkowo zarabiać), a tym samym zobowiązani są do uczestniczenia w ostatecznym rozliczeniu takiej inwestycji (skoro spółdzielnia nie zarabia na członkach realizujących w jej ramach zadanie inwestycyjne, nie dysponuje również środkami, przy pomocy których mogłaby pokrywać ewentualne niedobory wynikające z ostatecznego rozliczenia – niedobory takie w praktyce musiałyby być pokrywane przez wszystkich członków zrzeszonych w takiej spółdzielni). Tego rodzaju sytuacja nie występuje w sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa realizuje zadanie budowlane w celu komercyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych w tym budynku na rzecz osób trzecich. Brak w takiej sytuacji byłoby podstaw, aby rozróżnić nabycie własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w zależności od podmiotu, który lokal ten wybudował – w takiej sytuacji lokal mieszkalny nabywany jest za zapłatę jego ceny rynkowej, która – w odróżnieniu od zasad, na których ustanawiano własnościowe spółdzielcze prawa do lokali – może przekraczać wysokość kosztów budowy. Tego rodzaju argumentacja wskazuje, iż również z wyżej przytoczonych powodów, zgodnie z którymi zasady rozliczania inwestycji budowlanej, w której na rzecz członków spółdzielni ustanawiane są własnościowe spółdzielcze prawa do lokali mają specyficzny charakter, uwzględniający iż taka inwestycja jest własną budową członków zrzeszonych w spółdzielni, wyklucza możliwość stosowania tu jakiegokolwiek analogii do budowy prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową jako odrębny podmiot.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Apelacyjny pragnie zwrócić uwagę, iż uregulowanie to w realiach sprawy niniejszej w ogóle nie znajduje zastosowania. Zauważyć

bowiem należy, iż zgodnie z ust. 1 tego artykułu 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, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

Podkreślić należy, iż powyższe uregulowanie dotyczy umowy o budowę lokalu, która zawierana jest pomiędzy spółdzielnią, a osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Tymczasem umowa z dnia 3 października 2002 r. nie miała takiego charakteru. Umowa ta nie była umową o wybudowanie lokalu, a umową ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz przeniesienia jego własności. Z punktu widzenia procesu budowlanego była zatem umową, która zawierana jest później – już po wybudowaniu lokalu, a tym samym umowa taka zawierana jest kiedy znane są już parametry rynkowe inwestycji budowlanej – spółdzielnia zna już koszty budowy przypadające na dany lokal będący przedmiotem transakcji i może stosownie skalkulować jego cenę, za którą lokal ten może sprzedać. Tymczasem umowa o budowę lokalu zawierana jest w sytuacji, w której lokal jeszcze nie został wybudowany. Skoro strony nie zawarły umowy, o której mowa w art. 18 ustawy, nie sposób do oceny wzajemnych obowiązków stron w ogóle stosować rygorów wynikających z tego uregulowania. Dodatkowo zwrócić należy uwagę – co stanowi kolejny argument o braku możliwości analogicznego stosowania rozwiązania zawartego w art. 17<sup>7</sup> ustawy – iż zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to właśnie umowa o wybudowanie lokalu powinna zawierać zobowiązanie przyszłego nabywcy do pokrywania kosztów budowy lokalu (niezależnie od licznych nowelizacji art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymóg taki istniał już jego pierwotnym brzmieniem). W takiej sytuacji źródłem roszczenia spółdzielni przeciwko stronie takiej umowy jest właśnie zawarta umowa o budowę lokalu, a nie stosowany w drodze analogii art. 17<sup>7</sup> ustawy. Jak już jednak wskazano strony nie zawarły umowy o wybudowanie lokalu, a zatem brak było podstawy do zawierania w umowie z dnia 3 października 2002 r. regulacji dotyczących zasad, na jakich Spółka ponosić będzie koszty budowy już wybudowanego lokalu.

Zwrócić też należy uwagę, iż art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może znaleźć zastosowanie wyłącznie do umów, o których mowa w art. 18 ustawy – do tego artykułu odwołuje się bowiem wprost. Podobnie zastosowanie art. 18 ust. 4 ustawy możliwe jest jedynie do umów, o których mowa w tym uregulowaniu – czyli do umów o budowę lokalu.

Niezależnie od powyższych spostrzeżeń należało również zwrócić uwagę, iż pozwani zasadnie zwracali uwagę na specyficzne okoliczności zawarcia umowy z dnia 3 października 2002 r., co zresztą wynika z samej treści tej umowy. Niewątpliwie Spółdzielnia i Spółka (...) pragnęły zbilansować wzajemne rozliczenia zgodnie z formułą „wierzytelność za lokal” – Spółka miała nabyć lokal użytkowy, zaś cena tego lokalu została potrącona z wierzytelności, jaką Spółka miała w stosunku do Spółdzielni. Przyjęcie takiej formuły wskazuje (art. 65 § 2 k. c.), iż intencją stron było definitywne dokonanie rozliczenia pomiędzy nimi – to jest z jednej strony definitywne przeniesienie własności lokalu użytkowego na Spółkę, z drugiej zmniejszenie pasywów Spółdzielni względem tej Spółki. W takiej sytuacji w ogóle nie może być mowy o skutecznym domaganiu się dopłaty ze strony Spółdzielni mieszkaniowej, skoro strony możliwości zaistnienia takiej dopłaty w ogóle nie obejmowały swoim zamiarem, brak jest również podstaw do przyjęcia, iż ustalona w drodze tej umowy cena uwzględniała konieczność dokonania takiego późniejszego ostatecznego rozliczenia. Tego rodzaju



argumentacja również wskazuje, iż zarzuty naruszenia art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mogły być uznane za jakkolwiek zasadne.

Dokonując oceny zarzutu naruszenia art. 118 k. c. oraz 120 k. c. zauważyć konsekwentnie należało, iż skoro po stronie powoda w ogóle nie istniało roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego, nie mogło ulec ono przedawnieniu. Niemniej jednak zwrócić należy uwagę, iż wymagalność roszczenia, o którym mowa w art. 120 § 1 k. c. powinna być zobiektywizowana. W świetle przedstawionej przez powódkę argumentacji, to w istocie od wierzyciela zależałoby, z jaką chwilą (w realiach faktycznych sprawy niniejszej) termin przedawnienia rozpocznie swój bieg – skoro to wierzyciel podejmuje decyzję o przystąpieniu do dokończenia realizacji projektu budowlanego, a dopiero od chwili jego ukończenia rozpoczynałby bieg terminu przedawnienia. Tego rodzaju optyka sprawia, iż w istocie roszczenia Spółdzielni mogłyby trwać wiecznie, zaś właściciel lokalu mógłby być zaskakiwany po wielu latach zgłaszanych w tym zakresie przez spółdzielnię roszczeniami – tak zresztą jak ma to miejsce obecnie, pozwani o ostatecznym rozliczeniu dowiedzieli się po 12 latach od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu użytkowego. Mając na uwadze specyficzne realia faktyczne sprawy niniejszej, w których prace budowlane zakończyły się w 2004 r., zaś do całkowitej realizacji projektu budowlanego pozostał nieznacznym (w porównaniu z całą inwestycją – zarówno kwotową, jak i procentową) ich fragment, mający zresztą z punktu widzenia funkcjonalności budynku zupełnie pomijalne znaczenie, termin przedawnienia ewentualnych roszczeń Spółdzielni – gdyby możliwe było przyjęcie, iż tego rodzaju roszczenia w ogóle służą spółdzielni – winien być liczony od daty oddania budynku do użytkowania, a roszczenia te przedawniałyby się jak roszczenia związane z działalnością gospodarczą. Rozważania te mają jednak jedynie uboczne znaczenie.

Za nietrafny należało również uznać zarzut naruszenia art. 405 k. c. Zarzut ten uzasadniony jest przez skarżącego lakonicznie – poprzez odwołanie się do poglądu zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy na gruncie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i w poprzednim stanie prawnym (przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Argumentacja taka nie może przekonywać. Ogólnie zatem wskazać należy, iż skoro Spółdzielnia dokonała zbycia własności lokalu użytkowego (po uprzednim ustanowieniu jego odrębnej własności) i z tego tytułu uzyskała cenę, a następnie lokal (lokale) ten był przedmiotem dalszego obrotu, przy czym nabywca również dokonywał zapłaty ceny rynkowej, wskazanie na czym miałyby polegać wzbogacenie takiego nabywcy wymaga szerszego uzasadnienia, czego w niniejszej sprawie brak.

Powyższe okoliczności wskazują, iż również bezzasadny był zarzut naruszenia art. 227 i 278 Kodeksu postępowania cywilnego. Skoro powództwo nie było usprawiedliwione co do zasady, brak było potrzeby gromadzenia materiału procesowego co do wysokości tak nieuzasadnionego roszczenia.

W takiej sytuacji Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną – stosownie do art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz 391 § 1. Na koszty postępowania złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 odpowiednio – rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) w stosunku do pozwanego (...) oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) w stosunku do spółki (...).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.