

**Sygn. akt II Ca 384/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Ewa Piątkowska-Bidas**

Sędziowie: **SO Beata Piwko**

**SO Cezary Klepacz (spr.)**

Protokolant: **protokolant sądowy Agnieszka Baran**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 maja 2013 r. w Kielcach

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

przeciwko A. B., W. B., K. G.i B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 31 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 433/06

zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.: solidarnie od K. G.i B. G.kwotę 12.821,46 (dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia jeden 46/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i kwotę 1.398 (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt osiem) złotych tytułem kosztów procesu oraz solidarnie od A. B.i W. B.kwotę 10.719,25 (dziesięć tysięcy siedemset dziewięćnaście 25/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i kwotę 1.310 (jeden tysiąc trzysta dziesięć) złotych tytułem kosztów procesu; oddala powództwo w pozostałej części; nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w O.tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.kwotę 2.857,94 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem 94/100) złotych, solidarnie od K. G.i B. G.kwotę 714,48 (siedemset czternaście 48/100) złotych oraz solidarnie od A. B.i W. B.kwotę 714,48 (siedemset czternaście 48/100) złotych; oddala apelację w pozostałej części; zasądza na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.tytułem kosztów postępowania apelacyjnego: solidarnie od K. G.i B. G.kwotę 444 (czterysta czterdzieści cztery) złote oraz solidarnie od A. B. i W. B.kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych.

**Sygn. akt II Ca 384/13**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim wyrokiem z dnia 31 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 433/06, wydanym w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko B. G., K. G., A. B. (2) i W. B. o zapłatę, oddalił powództwo i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – tego Sądu kwotę 4.292 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny.

W czerwcu 1990 r. powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w O., nosząca pierwotnie nazwę (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Działalność inwestycyjna tej Spółdzielni w latach 1990-97 była związana z budową Osiedla (...)II, które składało się z następujących inwestycji: budynek (...), budynek (...)- obecnie (...), budynek (...), budynek (...). W umowie zawartej w dniu 25 lipca 1992 r. pomiędzy Spółdzielnią a (...) spółką z o.o., której przedmiotem było wykonanie robót na Osiedlu (...)II dla budynków (...)ustalono, iż koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wyniesie 270 zł. Na potrzeby realizacji tego zadania Spółdzielnia zaciągnęła kredyt w wysokości 400.000 zł. Wartość odsetek od tego kredytu wynosiła 250.228,86 zł. Zadanie inwestycyjne w postaci budynku przy ul. (...)było realizowane przez powódkę w latach 1990-2002 na gruntach o częściowo nieuregulowanym stanie prawnym. Powierzchnia wzniesionego budynku, w którym znajduje się w 6 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych, wyniosła 1.416 m<sup>2</sup>.

K. G.podpisał w dniu 6 kwietnia 1992 r. deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a w dniu 20 maja 1993 r. otrzymał propozycję przydziału lokalu mieszkalnego (...)przy (...), w której podano „całkowitą” wartość mieszkania oraz wskazano, iż wniesiony wkład budowlany odpowiada tej kwocie, jak również, iż pozwanemu nie pozostała żadna kwota do zapłaty. W dniu 21 czerwca 1993 r. pozwany otrzymał przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 75,7 m<sup>2</sup> na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa. Uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu była także jego żona B. G.. Przydział nastąpił w czasie trwania małżeństwa tych osób.

W dniu 21 grudnia 1998 r., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego (...)przez notariusza L. K., prowadzącą kancelarię notarialną w O., B. G.i K. G.nabyli od M. C.i E. C., na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (...) o powierzchni użytkowej 47,9 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...). W dniu 22 stycznia 1999 r. K. G.otrzymał przydział tego lokalu na warunkach własnościowego prawa.

W dniu 24 października 1994 r., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego (...)przez notariusza A. P., prowadzącą kancelarię notarialną w O., A. B.i W. B.nabyli od L. T.i J. T., na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (...)o powierzchni użytkowej 75 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...). Z wydanego przez spółdzielnię zaświadczenia wynikało, iż lokal ten nie był obciążony żadnym kredytem. Pozwani podpisali w dniu 24 października 1994 r. deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a w dniu 25 października 1994 r. otrzymali przydział tego lokalu na warunkach własnościowego prawa.

Budynek (...) został odebrany w dniu 3 czerwca 1993 r. W protokole odbioru nie stwierdzono wad, które uniemożliwiałyby użytkowanie budynku, zaś termin na usunięcie wad w postaci dokończenia opaski, dojścia i śmietnika ustalono na 15 i 30 czerwca 1993 r.

Dowody księgowe w postaci faktur i dowodów zapłaty w większości nie spełniają wymogów ustawy o rachunkowości. Część faktur nie została zatwierdzona przez dwóch członków zarządu. Brak jest częściowych protokołów odbioru robót, a część faktur nie ma dowodu zweryfikowania przez inspektora nadzoru. Dekretacje księgowe na fakturach nie są potwierdzone podpisem i datą. Część dowodów zapłaty nie ma adnotacji, której faktury dotyczą.

W dniu 18 września 2000 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...), w której, w oparciu o weryfikację kosztów dokonaną przez inspektora ds. budowlanych oraz prace działu księgowości, ustalono koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na kwotę 464,47 zł. W dniu 18 stycznia 2001 r. ponownie, z udziałem przedstawicieli mieszkańców budynku przy ul. (...), zweryfikowano nakłady na realizację tej inwestycji, w następstwie czego zarząd Spółdzielni ustalił całkowitą wartość nakładów na kwotę 595.231,86 zł, a koszt budowy 1 m<sup>2</sup> na kwotę 420,36 zł. Uchwałą rady nadzorczej Spółdzielni (...)z dnia 22 listopada 2001 r. wysokość wkładu budowlanego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustalono na kwotę 420,36 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jednocześnie zarząd Spółdzielni został zobowiązany do podjęcia czynności, które wykluczają przedawnienie roszczeń z tytułu uzupełnienia wkładów budowlanych od członków spółdzielni posiadających lokale na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego. Spółdzielnia, powołując się na wysokość ustalonego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

pismami z dnia 7 maja 2002 r. wezwała K. G. do zapłaty kwoty 13.653,24 zł z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego dotyczącego lokalu mieszkalnego oraz kwoty 975,24 zł z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego dotyczącego lokalu użytkowego, zaś A. B. i W. B. wezwała do zapłaty kwoty 11.815,75 zł z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego dotyczącego lokalu mieszkalnego.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem. Zalicza się do nich m.in. pozostające w bezpośrednim związku z budową koszty założeń i dokumentacji projektowej, badań geologicznych, geodezyjnych, geofizycznych nabytego gruntu, budynków i budowli w toku wznoszenia, maszyn i urządzeń, niepodlegający odliczeniu podatek VAT, naliczone prowizje, odsetki bankowe, w tym także z tytułu zwłoki w zapłacie oraz różnice kursowe.

Koszt budowy lokalu mieszkalnego K. G. i B. G. wynosi 1.583,64 zł, a wartość wniesionego przez nich wkładu budowlanego – 18.168,01 zł. Z kolei koszt budowy lokalu użytkowego tych pozwanych wynosi 1.002,07 zł, a wartość wniesionego przez nich wkładu budowlanego – 19.160,00 zł. Natomiast koszt budowy lokalu mieszkalnego A. B. i W. B. wynosi 1.569 zł, a wartość wniesionego przez nich wkładu budowlanego – 19.711,25 zł.

Biorąc to pod uwagę, Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

W rozpoznawanej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 nr 4, poz. 27), bowiem obowiązywały one w dacie przydziału pozwanym lokali mieszkalnych, zakończenia inwestycji, podejmowania uchwał dotyczących rozliczenia kosztów budowy i wezwania pozwanych przez zarząd Spółdzielni do uiszczenia kwoty stanowiącej uzupełnienie wkładu budowlanego. Zgodnie z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach nieruchomości spółdzielczych przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu. Dopelnieniem tego przepisu w odniesieniu do członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest art. 226 tej ustawy, który stanowi w § 1, że obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Powołane przepisy ustawy mają charakter bezwzględnie obowiązujący (tak Sąd Najwyższy np. w wyroku z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 14/04). Oznacza to, że członek spółdzielni, któremu przydzielono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ma obowiązek uiścić wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. W wyroku z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 358/98, Sąd Najwyższy podkreślił, że członek spółdzielni mieszkaniowej, który otrzymał przydział lokalu własnościowego jest obowiązany uiścić wkład w wysokości proporcjonalnej do kosztów budowy domu oraz że umowne określenie wysokości wkładu przed zakończeniem zadania inwestycyjnego i rozliczeniem kosztów budowy nie rodzi skutków prawnych. Podobnie w wyroku z dnia 8 maja 2003 r., II CKN 70/01 i w wyroku z dnia 25 września 2002 r., I CKN 905/00, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter przepisu art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, wkład na mieszkanie własnościowe musiał pokrywać całość poniesionych kosztów budowy przypadających na związany z nim lokal. Dlatego też członkowie spółdzielni, którzy wcześniej dokonali wpłaty wkładu i otrzymali wcześniejszy przydział lokalu zobowiązani byli do jego uzupełnienia stosownie do rozliczenia ogólnych kosztów budowy.

Dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego nie miały zatem znaczenia wstępne ustalenia zawarte w umowie o roboty budowlane z dnia 25 lipca 1992 r. pomiędzy Spółdzielnią a (...) spółką z o.o., gdzie przyjęto wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali na kwotę 270 zł. Wobec tego, nie mają racji pozwani, kiedy twierdzą, że umowa ta określała rzeczywistą wartość wzniesionego budynku oraz cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. W jednakowy sposób należy ocenić także dowód w postaci faktury (...) oraz propozycję przydziału lokalu mieszkalnego dla K. G. z dnia 20 maja 1993 r. Dokumenty te nie wskazują bowiem, iż wartość wkładu budowlanego, którą można na ich podstawie ustalić, została wyliczona jako ostateczne rozliczenie kosztów budowy.

Skoro Spółdzielnia, przed wydaniem przydziału lokalu mieszkalnego dla pozwanych, nie dokonała ostatecznego rozliczenia inwestycji, zbędne jest odnoszenie się do twierdzenia powódki, że ustalenie przez ówczesny zarząd wartości mieszkań określonych w propozycjach przydziału lokali mieszkalnych jest dotknięte nieważnością.

O wysokości wkładu decyduje wyłącznie koszt budowy lokalu. Wkład budowlany obejmuje koszty budowy mieszkania oraz koszty budowy koniecznego zaplecza w części odpowiadającej danemu lokalowi mieszkalnemu. Przez wydatki na budowę rozumieć należy wszystkie nakłady, które poniesione zostały na wybudowanie lokalu oraz jego wyposażenie do stanu, w jakim został oddany członkowi spółdzielni, jak również i te, które poniesione zostały w późniejszym okresie, a które związane były z zapewnieniem właściwego standardu funkcjonowaniem mieszkania.

Zgodnie z regułami dowodowymi, to powódka powinna wykazać, że w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokali należących do pozwanych (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Dlatego też, mając na uwadze zarzuty pozwanych dotyczące wyliczenia kosztów wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, niezbędne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu finansów i rachunkowości R. F. w celu wyliczenia wysokości wkładu budowlanego przypadającego na lokale pozwanych.

W ocenie Sądu Rejonowego, do kosztów inwestycji stanowiących podstawę wyliczenia wartości wkładów budowlanych związanych z lokami należącymi do pozwanych nie można zaliczyć:

- wartości gruntu, gdyż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jako prawo rzeczowe ograniczone, jest prawem na nieruchomości będącej własnością spółdzielni, a zatem członkowie spółdzielni nie powinni partycypować w zakupie takiego gruntu (uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., OTK-A 2004/4/38);

- kosztów kredytu wraz z odsetkami, gdyż powódka nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających fakt, iż środki z kredytu bankowego zostały wydane wyłącznie na realizację inwestycji (...)

- kosztów stwierdzonych fakturami niepodpisanymi przez inspektora nadzoru i dwóch członków zarządu, ponieważ nie można ich powiązać z dowodami zapłaty i konkretnym zadaniem inwestycyjnym, a sam fakt poniesienia takich wydatków przez powódkę nie może prowadzić do automatycznego zaliczania ich do kosztów wzniesienia budynku przy ul. (...), skoro Spółdzielnia realizowała w tym samym czasie jeszcze inne inwestycje.

Wszystkie inne koszty, wyliczone przez biegłą R. F., wchodzą w skład kosztów wskazanej inwestycji, stanowiących podstawę wyliczenia wartości wkładów budowlanych. Z opinii biegłej (wariant drugi) wynika, że pozwani uiścili w całości należne wkłady budowlane, a zatem powództwa wobec nich są bezzasadne.

Nakazano pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.292,91 zł tytułem nieuiszczonych wydatków, zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 ze zm.).

Apelację od tego orzeczenia wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O., która zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozpoznania zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. pominięcie wariantu I i III opinii biegłej i dokonanie oceny dowodów wbrew zasadom logicznego rozumowania, gdyż z jednej strony Sąd podkreślił, iż wkład na mieszkanie własnościowe miał pokrywać całość poniesionych kosztów budowy przypadających na związany z nim lokal, a z drugiej strony odmówił mocy dowodowej większości dokumentów finansowych Spółdzielni, ustalił, że całkowity koszt budowy lokalu mieszkalnego K. G.i B. G.o powierzchni 75,7 m<sup>2</sup> wyniósł 1.583,64 zł, lokalu użytkowego tych osób o powierzchni 47,9 m<sup>2</sup> – 1.002,07 zł, a lokalu mieszkalnego A. B.i W. B.o powierzchni 75 m<sup>2</sup> – 1.569 zł, a także błędne dokonanie ustaleń faktycznych, polegające na przyjęciu, że miarodajną datą dla ustalenia

ostatecznej wysokości wkładu budowlanego jest dzień 31 grudnia 1996 r. oraz że całkowite koszty wzniesienia budynku przy ul. (...), stanowiące podstawę określenia wkładu budowlanego na poszczególne lokale, wynoszą 29.618,56 zł, w konsekwencji czego koszty budowy lokali mieszkalnych są takie, jak wskazane wyżej;

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn przyjęcia wariantu drugiego opinii biegłej R. F. oraz przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności pozostałym wariantom tej opinii, nie uwzględnił uzupełniającej ustnej opinii, art. 217 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego skarżącej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rozliczenia kosztów prowadzenia prac budowlanych i instalatorskich inwestycji (...) – segmentu budowlanego (...), pomimo że w sytuacji, gdy pozwani kwestionowali rozliczenie dokonane przez Spółdzielnię i wysokość wkładu budowlanego przypadającego na ich lokal, dowód ten miał kluczowe znaczenie dla określenia wysokości dochodzonego roszczenia;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 38 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 208 ustawy Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu, że do oceny skutków uchwały rady nadzorczej (...) oraz wezwania do zapłaty z dnia 7 maja 2002 r. zastosowanie znajdzie art. 226 § 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 24 kwietnia 2001 r., pomimo że dla oceny roszczeń powódki winny mieć zastosowanie przepisy art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 Prawa spółdzielczego, obowiązujące w chwili uzyskania członkostwa oraz otrzymania przez pozwanych przydziału lokalu nr (...) przy ul. (...), niewłaściwe zastosowanie art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze przez przyjęcie, że wkład budowlany, jaki powinni pokryć pozwani, nie obejmuje: kosztów zakupu gruntów i wynikających z faktur niepodpisanych przez dwóch członków zarządu oraz odsetek od kredytu bankowego, pomimo że z przepisów tych wynika, iż wkład budowlany wniesiony przez członka powinien stanowić ekwiwalent otrzymanego przez niego mieszkania, naruszenie art. 226 § 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu, że członek spółdzielni może kwestionować w drodze zarzutu uchwałę rady nadzorczej o ostatecznym rozliczeniu budowy, pomimo że w świetle tych przepisów uchwała taka ma charakter ostateczny i jest wiążąca zarówno dla Spółdzielni, jak i jej członka. .

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie: solidarnie od B. G. i K. G. kwoty 13.653,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2002 r.; solidarnie od tych pozwanych kwoty 975,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2002 r.; solidarnie od A. B. i W. B. kwoty 11.815,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2002 r.; kosztów sądowych na rzecz powódki, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Niezależnie od tego, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ponadto na podstawie 380 k.p.c. powódka wniosła o rozpoznanie przez Sąd odwoławczy wydanego w sprawie postanowienia z dnia 5 sierpnia 2008 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłej R. F., które narusza art. 278 § 1 zdanie pierwsze i art. 236 k.p.c. poprzez zakreślenie przez Sąd trzech wariantów sporządzenia opinii, co ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż jeden z tak sformułowanych wariantów opinii stanowił podstawę do przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych oraz postanowienia z dnia 27 grudnia 2012 r. oddalającego wniosek skarżącej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Trafny okazał się zarzut poczynienia przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń w części dotyczącej określenia kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali, przydzielonych pozwanym na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa.

W oparciu o dokumenty finansowo-księgowe, powołane już przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, jak i zawierającą ich dokładną analizę, złożoną przed Sądem Rejonowym opinię biegłej

sądowej z zakresu rachunkowości i finansów R. F. Sąd odwoławczy poczynił dodatkowe ustalenia co do kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w budynku przy ul. (...)w O.. Wynoszą one 405,74 zł/m<sup>2</sup>. Zgodnie bowiem z wariantem I opinii jest to kwota 405,93 zł/m<sup>2</sup> (k.509), którą należy pomniejszyć o 0,19 zł, przy uwzględnieniu uzasadnionych zastrzeżeń pozwanych do faktury (...)z dnia 11 grudnia 1990 r. (opinia uzupełniająca – k.982, 994). Nakłady inwestycyjne, poniesione przez Spółdzielnię do dnia zakończenia inwestycji, tj. 31 grudnia 1996 r., kiedy budynki zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych Spółdzielni, przy uwzględnieniu wydatków wynikających z faktur niepodpisanych przez inspektora nadzoru i dwóch członków zarządu oraz kosztów kredytu bankowego, jaki Spółdzielnia zaciągnęła na realizację tej inwestycji, wynoszą łącznie 574.539,49 zł (574.802,19 zł – 262,10 zł), co daje wskazaną kwotę 405,74 zł/m<sup>2</sup> (574.539,49 zł : 1.416 m<sup>2</sup>).

Brak właściwych z punktu widzenia zasad rachunkowości potwierdzeń faktur ilustrujących wydatki na inwestycję (...)nie oznacza, że kosztów tych faktycznie nie poniesiono. Analizowane dokumenty księgowe, pomimo braków podpisów uprawnionych do tego osób pod dekretacjami, były zaakceptowane co najmniej przez głównego księgowego, co w kontekście wskazanej przez biegłą zasady „prymatu treści nad formą” pozwalało przyjąć je za podstawę ustalenia poczynionych przez Spółdzielnię nakładów inwestycyjnych na to zadanie. Wydatki w tym zakresie, pomimo wskazanych braków formalnych dokumentów, przy jednoczesnym jednak dowodzie weryfikacji przez księgową, który stwierdza poniesienie określonych kosztów inwestycji, można bowiem powiązać z tym zadaniem inwestycyjnym. Wynika to ze szczegółowej analizy nakładów inwestycyjnych za poszczególne lata, dokonanej przez biegłą R. F.(k.502-509), która ponadto, w związku z przedstawionymi przez pozwanych wątpliwościami do tego, czy wskazane przez nich faktury ze znajdującymi się na nich odrębnymi adnotacjami i zapiskami nie oznaczają, że zakwalifikowano je do innej inwestycji, sporządziła uzupełniającą opinię (k.980-994), odnosząc się do treści każdej z zakwestionowanych faktur. W podsumowaniu i wnioskach biegłą podała, że większość zastrzeżeń dotyczy braku podpisu i daty pod oznaczeniami zakwalifikowania kosztów, ale fakt ten był już ujawniony w opinii z 16 września 2008 r. Brak tych podpisów nie oznacza, że nakłady nie zostały poniesione na segment (...). Pozwani nie przedstawili nowych dowodów uzasadniających zmianę rozliczenia kosztów w stosunku do skorygowanego rozliczenia powódki, dokonanego w wyniku uzgodnień z przedstawicielami mieszkańców (protokół z 18 stycznia 2001 r.). Zasadne okazały się jedynie zastrzeżenia do faktury (...)z dnia 11 grudnia 1990 r., bowiem do segmentu (...)w skorygowanym rozliczeniu powódka zaliczyła kwotę 603,50 zł, a z dopisku (...)na kserokopii faktury wynikała kwota 340,80 zł. Na oryginale faktury nie ma żadnego dopisku. Różnica w kwocie 262,70 zł skutkuje zatem zmniejszeniem kosztów zadania (...)o 0,19 zł/m<sup>2</sup>. Biegłą odniosła się również do zarzutów pozwanych zawartych w ich piśmie procesowym z 24 lipca 2012 r. (k.1016-1018), a następnie złożyła wyjaśnienia ustne pisemnej opinii (k.1053-1054).

W skład kosztów wskazanej inwestycji wchodzi także poniesione koszty zakupu nieruchomości w łącznej kwocie 29.669,90 zł (3.528,60 zł w 1992 r., 12.218,30 zł w 1993 r. i 13.923 zł w 1995 r.), tj. po weryfikacji kosztów zakupu wszystkich działek z kwoty 66.173,87 zł, w tym zmniejszeniu pierwotnej kwoty 39.429,37 zł, przeznaczonej na zakup nieruchomości w 1995 r., do kwoty 13.923 zł, zgodnie z protokołem uzgodnień poczynionych z udziałem przedstawicieli mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych w dniu 18 stycznia 2001 r. W tym zakresie podnieść należy, iż w uzasadnieniu powołanego przez Sąd Rejonowy wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, Trybunał Konstytucyjny analizował obowiązki członka spółdzielni mieszkaniowej w zakresie świadczeń wobec spółdzielni w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego pod rządem ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 nr 4, poz. 27), która nie ma zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Ponieważ ustawa ta dopuszcza zarówno nabycie własności lokalu, jak i uzyskanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, to zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, powinno nastąpić zróżnicowanie świadczeń członka spółdzielni w zależności od tego, jakie prawo nabywa. Wobec tego ustawowe określenie górnej granicy świadczeń spełnianych na rzecz spółdzielni przez członka mającego uzyskać inne niż własność prawo do lokalu, z którymi nie łączy się udział we współwłasności nieruchomości należącej do spółdzielni, nie może być takie samo, jak osoby ubiegającej się o nabycie własności lokalu, gdyż stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji. W rozpoznawanej sprawie znajdują jednak zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – (tekst jedn.: Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie cyt. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W

tym stanie prawnym członek spółdzielni mieszkaniowej mógł nabyć jedynie własnościowe spółdzielcze prawo lokalu mieszkalnego. W praktyce oznaczało to, jak zauważył Trybunał Konstytucyjny, że ten typ prawa miał zastępować własność. Nie można zatem przyjąć, że po rządem ustawy Prawo spółdzielcze członka spółdzielni mieszkaniowej nie powinien obciążać koszt nabycia gruntów, na których wzniesiono budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne, przyznawane następnie na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa. Są to bowiem koszty określone w art. 208 § 1 i art. 226 § 1 tej ustawy. Bez znaczenia pozostaje, że Spółdzielnia nie wyegzekwowała od Huty (...) obowiązku nieodpłatnego przekazania gruntów pod budowę. Jeżeli nawet takie zachowanie Spółdzielni potraktować jako przejaw nieprawidłowej gospodarki, to nie wyłącza ono konieczności pokrycia takich kosztów w ramach wnoszonego wkładu budowlanego.

Z kolei ta część wydatków na inwestycję (...), która obejmowała koszt obsługi zaciągniętego i spłaconego przez Spółdzielnię kredytu w postaci odsetek, wynosi 61.298,64 zł. Rozliczono je w stosunku do metrażu zadań (...) i z łącznej kwoty odsetek 250 228,86 zł. (k. 83) – do zadania ul. (...) – segment (...) przyjęto 61 298,64 zł, co nie budziło zastrzeżeń w protokole uzgodnień z 18 stycznia 2001 r.

Skoro koszt budowy jednego m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wynosi 405,74 zł/m<sup>2</sup>, to koszty budowy przypadające na lokale pozwanych wynoszą:

- 30.714,52 zł w odniesieniu do mieszkania K. i B. małżonków G. o powierzchni 75,7 m<sup>2</sup> oraz 19.434,95 zł w odniesieniu do lokalu użytkowego tych osób o powierzchni 47,9 m<sup>2</sup>,

- 30.430,50 zł w odniesieniu do mieszkania A. i W. małżonków B. o powierzchni 75 m<sup>2</sup>;

Dodatkowe ustalenia Sąd odwoławczy poczynił na podstawie powołanej wcześniej opinii biegłej sądowej R. F., która jest rzetelna (biegła uwzględniła całość zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dokonała analizy wszystkich dokumentów finansowo-księgowych, dostrzegając z jednej strony ich uchybienia formalne, a z drugiej walory merytoryczne, z uwagi na obowiązującą w księgowości zasadę „prymatu formy nad treścią”, zupełna (wyczerpująco odnosi się do wszystkich stawianych zagadnień), logiczna (biegła wyprowadziła ostateczne wnioski z wyraźnie określonych podstaw, zgodnie z zasadami poprawnego rozumowania) i przejrzysta (pomimo złożoności analizowanej i ocenianej materii, biegła przedstawiła swoje spostrzeżenia oraz wnioski w sposób jasny i czytelny).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną tak dokonanych ustaleń.

Różnica pomiędzy należnymi wkładami budowlanymi, a faktycznie wpłaconymi przez pozwanych wynosi:

- w przypadku K. i B. małżonków G.: 12.546,51 zł w odniesieniu do lokalu mieszkalnego (30.714,52 zł – 18.168,01 zł) i 274,95 zł (19.434,95 zł – 19.160 zł) w odniesieniu do lokalu użytkowego, tj. łącznie 12.821,46 zł;

- w przypadku A. B. i W. małżonków B. – 10.719,25 zł (30.430,50 zł - 19.711,25 zł).

Na podstawie art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego pozwani, jako członkowie powodowej Spółdzielni, którym przysługiwało własnościowe prawo do lokali, zobowiązani są do zapłaty tak wyliczonych kwot, stanowiących uzupełnienie należnego wkładu budowlanego.

Żądanie zasądzenia od pozwanych odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia jest co do zasady usprawiedliwione (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Datę wymagalności, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, należy przyjąć na dzień 27 listopada 2012 r., kiedy biegła R. F. złożyła na rozprawie wyjaśnienia opinii pisemnej, gdyż dopiero wówczas stało się możliwe rozliczenie wkładu budowlanego.

Ponieważ powództwo częściowo w zakresie należności głównej oraz niemal w całości co do odsetek ustawowych okazało się bezzasadne, uznać należało, że powódka wygrała sprawę w około 1/3 części. Dlatego też w takim zakresie

przysługuje jej zwrot poniesionych kosztów procesu (art. 100 zdanie pierwsze k.p.c.), na które złożyły się: wpis od pozwu w postępowaniu upominawczym przeciwko K. i B. małżonkom G. – 264 zł (k.48) i uzupełnienie tego wpisu po wniesieniu sprzeciwu od wydanego przez Sąd nakazu zapłaty – 791,80 zł (k.67), wpis od drugiego pozwu w postępowaniu upominawczym przeciwko K. i B. małżonkom G. – 19,50 zł (k.395), zaliczka na wydatki w zakresie doręczenia korespondencji sądowej – 50 zł (k.394), uzupełnienie wpisu od pozwu po wniesieniu sprzeciwu od wydanego przez Sąd nakazu zapłaty – 58,50 zł (k.411), wpis od pozwu w postępowaniu upominawczym przeciwko A. i W. małżonkom B. – 231,80 zł (k.696), uzupełnienie tego wpisu po wniesieniu sprzeciwu od wydanego przez Sąd nakazu zapłaty – 695,40 zł (k.730), 3.600 zł tytułem zaliczki na opinię biegłej (k.532) i 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym, obliczonego zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Biorąc to pod uwagę, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w całości i zasądzono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.: solidarnie od K. G.i B. G.kwotę z 12.821,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i kwotę 1.398 zł tytułem kosztów procesu oraz solidarnie od A. B.i W. B.kwotę 10.719,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i kwotę 1.310 zł tytułem kosztów procesu, zaś oddalono powództwo w pozostałej części.

Nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w O., tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na które składają się wydatki na opinię biegłej: 152,88 zł (k.961), 3.851,13 zł (k.1020), 130,38 zł i 152,52 zł (k.1070), stosownie do uwzględnienia żądań: od Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.kwotę 2.857,94 zł, solidarnie od K. G.i B. G.kwotę 714,48 zł oraz solidarnie od A. B.i W. B.kwotę 714,48 zł.

Oddalono apelację w pozostałej części jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zasądzono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 1.200 zł, obliczone zgodnie z 6 pkt 5 w zw. z 12 ust. 1 pkt 1 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłata od apelacji w łącznej kwocie 1.323 zł (k.1108): solidarnie od K. G.i B. G.kwotę 444 zł oraz solidarnie od A. B.i W. B.kwotę 397 zł, stosownie do stopnia uwzględnienia roszczeń.

**SSO C. Klepacz SSO. E. Piątkowska - Bidas SSO B. Piwko**