

Sygn. akt II Ca 315/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach - II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda

Sędziowie: SSO Barbara Dziewięcka

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

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

przeciwko Z. J., E. J., G. N. i B. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 12 grudnia 2013 r., sygn. I C 23/11

1. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I zasądza solidarnie od pozwanych Z. J. i E. J. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 45989,60 zł (czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo;

II zasądza solidarnie od pozwanych G. N. i B. N. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 33561,96 zł (trzydzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo;

III nie obciąża pozwanych Z. J., E. J., G. N. i B. N. kosztami procesu na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O..”;

2. oddala apelację w pozostałej części i nie obciąża pozwanych Z. J., E. J., G. N. i B. N. kosztami postępowania apelacyjnego.

II Ca 315/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od:

- pozwanych E. J. i Z. J. solidarnie kwoty 45989,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych (pozew wniesiony w dniu 25 stycznia 2011 r. – sygn. akt I C 23/11),

- pozwanych G. N. i B. N. solidarnie kwoty 33561,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych (pozew wniesiony w dniu 2 lutego 2011 r. – sygn. akt I C 53/11).

W uzasadnieniu żądań powód wskazał, że dochodzi powyższych kwot od pozwanych - członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.- z tytułu uzupełnienia wkładów budowlanych, po ustaleniu ostatecznych kosztów budowy segmentu nr (...) w budynku przy ulicy (...)i przy uwzględnieniu kwot dotychczas uiszczonych przez pozwanych na poczet wkładów budowlanych. Powodowa Spółdzielnia powoływała się w szczególności na ostateczną uchwałę Rady Nadzorczej tej Spółdzielni z dnia 9 października 2003 r. (nr (...)), która regulowała te kwestie.

Pozwani wnosili o oddalenie powództw, zarzucając: nienależyte spełnienie świadczeń przez powoda (wydanie lokali po upływie określonego w umowie terminu i bez kompletnego wyposażenia w instalacje: centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjną, centralnej ciepłej wody, elektryczną, gazową i telefoniczną); spełnienie przez pozwanych świadczeń z tytułu wkładu budowlanego (bowiem § 17 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.gwarantował możliwość wnoszenia wkładu budowlanego w formie wartości pracy członka i jego rodziny oraz wartości wniesionych przez niego materiałów budowlanych); brak udowodnienia roszczenia przez powoda co do zasady i wysokości (z uwagi na to, że dołączone do pozwu dokumenty, w szczególności kartoteka wkładu budowlanego, są jedynie dokumentami prywatnymi w świetle przepisów k.p.c., a pozwani kwestionują ich prawdziwość); nieważność uchwały Rady Nadzorczej nr (...)z dnia 9 października 2003 r. (ze względu na to, iż zaliczenie kosztów zakupu nieruchomości do wartości spółdzielczego prawa do lokalu zostało zakwestionowane w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., wydanym w sprawie K 42/02); przedawnienie dochodzonych roszczeń (wobec tego, że bieg dziesięcioletniego terminu przedawnienia rozpoczął się najpóźniej w dniu 1 kwietnia 1999 r., gdyż budowa segmentu nr (...) przy ul. (...)w zakończyła się już w 1998 r., a zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji, ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego winno nastąpić w ciągu 90 dni po zakończeniu inwestycji).

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim zarządził połączenie spraw I C 23/11 i I C 53/11 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwa i zasądził od powoda na rzecz pozwanych koszty procesu (po 2417 zł solidarnie na rzecz E. J. i Z. J. oraz solidarnie na rzecz G. N. i B. N.).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd ten oparł na następujących ustaleniach:

W 1990 r. powstała (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), która następnie zmieniła nazwę na: Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O.. W dniu 4 czerwca 1990 r. uchwalono pierwszy statut Spółdzielni, który uzyskał nowe brzmienie w dniu 27 września 1997 r. oraz w dniu 12 stycznia 2002 r. W czerwcu 1998 r., na podstawie obowiązującego wówczas statutu powstał Regulamin rozliczania kosztów inwestycji..., zwany dalej Regulaminem. Określał on w § 1, że wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal. Przez koszt budowy, zgodnie z § 2.1, miało się rozumieć rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami miał być natomiast taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali do eksploatacji (§4.1). Zgodnie z brzmieniem § 5.1 Regulaminu, koszty budowy ustala się trzyetapowo:

- wstępnie, przy przydziale lokalu w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
- po zakończeniu budowy obiektu będącego składnikiem zadania inwestycyjnego,
- ostatecznie, po końcowym rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego, nie później niż w ciągu 90 dni po zakończeniu jego rozliczenia.

Na mocy § 7 Regulaminu, ustanowiony w oparciu o postanowienia Regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do m. in.: a) ustalenia wkładów budowlanych i zaliczek na te wkłady, b) rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w O.rozpoczęła w pierwszej połowie lat 90-tych inwestycję polegającą m. in. na budowie budynków mieszkaniowych położonych przy ulicy (...)w O., przy czym budynek (...)miał się składać z segmentów: (...)i (...). Już w trakcie prowadzenia inwestycji rozpoczęto sprzedaż na rzecz członków Spółdzielni własnościowych spółdzielczych praw do lokali w powstających budynkach. W dniu 2 lutego 1995 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...)z siedzibą w O.(aktualnie Spółdzielnią Mieszkaniową (...)) a Z.i E.małżonkami J.została zawarta „umowa przedwstępna”, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego typu M-4, znajdującego się wówczas w budowie w budynku nr (...), w drugiej klatce, w Osiedlu (...)w O., o powierzchni użytkowej 78,4 m². Z § 4 umowy wynikało, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu na dzień 5 lipca 1993 r. wynosił 2700000 zł. Jednocześnie strony umowy ustaliły, iż kupujący wpłacił do dnia podpisania umowy przedwstępnej kwotę 9450,21 zł, a pozostała część miała być uregulowana do dnia 31 marca 1995 r. Z.i E. J.dokonali na poczet powyższego wpłat w łącznej wysokości 20670 zł. W dniu 19 września 1990 r. Z. J.złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. E. J.złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni w dniu 25 maja 1998 r. Pozwani otrzymali w dniu 30 stycznia 1996 r. przydział lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)w O., o powierzchni użytkowej 78,4 m² W dniu 5 listopada 1993 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...)z siedzibą w O.(aktualnie Spółdzielnią Mieszkaniową (...)) a G.i B.małżonkami N.została zawarta „umowa przedwstępna”, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego typu M-2, znajdującego się wówczas w budowie w budynku nr (...), w pierwszej klatce, w Osiedlu (...)w O., o powierzchni użytkowej 53 m². Z § 4 umowy wynikało, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na dzień zawarcia umowy wynosił 3800000 zł, a zapłata miała nastąpić w ratach. Zgodnie z aneksem zawartym przez strony w dniu 5 września 1994 r., Spółdzielnia zobowiązała się do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego typu M-2 o powierzchni użytkowej 52,1 m², a na mocy aneksu nr (...)z 16 maja 1995 r. Spółdzielnia zobowiązała się do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego typu M-4 w budynku nr (...)w drugiej klatce, na trzecim piętrze, o łącznej powierzchni 73,3 m². Pozwani dokonali na poczet powyższego wpłat w łącznej wysokości 31907,29 zł. W dniu 8 listopada 1993 r. pozwani złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni. G. N.otrzymał w dniu 6 lutego 1996 r. przydział lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)w O., o powierzchni użytkowej 77 m². Inwestycja związana z budową budynku mieszkaniowego przy ulicy (...)w O.nie była prowadzona prawidłowo. Prace budowlane dotyczące segmentu nr (...)początkowo wykonywała firma (...)z O., która porzuciła budowę w dniu 14 lutego 1995 r. Dokończenia zadania podjął się zakład budowlany (...), a prace instalacyjne zlecono firmie (...)z siedzibą w K.. Nie dysponowano wówczas pozwoleniem na budowę, które zostało wydane dopiero po kilku latach od rozpoczęcia inwestycji. Brak było środków finansowych na doprowadzenie inwestycji do stanu zagwarantowanego - oczekującym na mieszkania - w umowach przedwstępnych. Sposób prowadzenia księgowości w tym czasie uniemożliwiał następnie przyporządkowywanie konkretnych dokumentów księgowych do poszczególnych prac. Na fakturach występowały błędy rachunkowe, na wielu z nich brakowało jakichkolwiek adnotacji pozwalających na określenie, w którym z budowanych segmentów zostały poniesione wymienione tam koszty, w których lokalach wykonano prace bądź montowano zakupione urządzenia. Zdarzało się, że Spółdzielnia kilkakrotnie sprzedawała prawo do tego samego lokalu różnym osobom. Spółdzielnia nie posiadała w tym czasie środków finansowych na kontynuację budowy, a rachunki bankowe strony powodowej były zajęte przez komornika. Nieprawidłowo funkcjonowały organy Spółdzielni,

w szczególności zarząd, którego skład w konsekwencji został zmieniony w 1997 r. Nowy zarząd przeprowadził lustrację Spółdzielni, obejmującą lata 1993-97. W wyniku lustracji stwierdzono, że dotychczasowe koszty prowadzonej inwestycji przekroczyły kwotę wpłaconą przez członków na pokrycie wkładów budowlanych. Zarząd zwrócił się do przyszłych mieszkańców ulicy (...)o uzupełnienie wkładów budowlanych, celem kontynuacji budowy. To wywołało falę strajków oczekujących na mieszkania osób, zorganizowanych w Komitet (...)w budowanym bloku przy ulicy (...)segment (...)i (...). W efekcie doszło do spotkania protestujących z ówczesnym zarządem Spółdzielni przy udziale Wiceprezydenta Miasta w dniu 11 października 1997 r., kiedy to uzgodniono, że zostanie utworzony Komitet (...), zwany dalej Komitetem. W skład Komitetu mieli wejść przyszli mieszkańcy budowanych przy ulicy (...)segmentów, a jego główne zadanie polegało na dokończeniu budowy inwestycji w oparciu o środki finansowe pochodzące od oczekujących na mieszkania w budowanym segmencie. W ten sposób przyszli mieszkańcy chcieli zabezpieczyć wykładane przez nich środki finansowe przed zajęciem przez komornika, przeznaczając je bezpośrednio na pokrycie kosztów związanych z prowadzoną inwestycją. Rolą Komitetu miało być wykonanie prac dotyczących części wspólnej budynku, a poszczególne mieszkania - na podstawie zawartego porozumienia - miały zostać wykończone przez ich przyszłych mieszkańców we własnym zakresie. Zgodnie z ustaleniami, Komitet miał przedstawiać Spółdzielni faktury za wykonane w części wspólnej prace, co następnie wcielono w życie. Faktury były opisywane w ten sposób, że wskazywano w nich sumy poniesione przez poszczególnych przyszłych mieszkańców, a następnie sumy te miały zostać zaliczone danej osobie na podwyższenie jej wkładu budowlanego, przy czym faktury były wystawiane na Spółdzielnię z racji tego, iż to ona nadal była inwestorem. Komitet zawierał umowy z wybranymi przez siebie wykonawcami, powołał własnego kierownika budowy segmentu nr(...)w osobie R. B.. Komitet miał uzgadniać ze Spółdzielnią, celem zachowania jej nadzoru nad budową, wszelkie dokonywane czynności. Utworzono w związku z tym Radę Budowy, składającą się z przedstawicieli Komitetu, powołanego przez Komitet kierownika budowy oraz z przedstawicieli Spółdzielni. Rada Budowy spotykała się raz w tygodniu w siedzibie Spółdzielni, aby rozwiązywać bieżące problemy. Decyzją Rady Budowy zobowiązano Komitet do sporządzenia protokołu rozbieżności między dokumentacją budowlaną a stanem faktycznym istniejącym na tym etapie w każdym z mieszkań i lokali użytkowych. W dniu 13 października 1997 r. wykonano protokoły bez udziału przedstawiciela Spółdzielni, a w dniu 28 października 1997 r. z udziałem przedstawicieli Spółdzielni, po czym każdy z mieszkańców we własnym zakresie, wewnątrz swojego lokalu prowadził konieczne prace wykończeniowe, których Spółdzielnia generalnie nie kontrolowała, natomiast sprawowała faktyczny nadzór nad robotami dotyczącymi części wspólnej budynku. Pozwani E.i Z.małżonkowie J.oraz G.i B.małżonkowie N.wykonywali prace wykończeniowe w mieszkaniach, które otrzymali, w przekonaniu, że po zakończeniu tych prac zostanie spisany protokół zdawczo – odbiorczy, będący podstawą rozliczenia również tych kosztów, które pozwani ponieśli. Te wydatki nigdy nie zostały w pełni rozliczone. Na dzień przekazania pozwany E.i Z.małżonkom J.mieszkania przy ul. (...)lokal nr (...), a pozwany G.i B.małżonkom N.przy ul. (...)lokal nr (...), mieszkania te znajdowały się w stanie surowym, brak było nawet niektórych ścianek działowych. Stan robót do wykonania w mieszkaniach pozwanych został spisany w protokole z 13 października 1997 r. W części ogólnobudowlanej nie było przyłącza elektrycznego, wodnego, instalacja c.o. nie była dokończona, blok nie był docieplony, styropian został położony tylko z jednej strony, nie była skończona elewacja, klatki schodowe nie zostały wykończone, nie było żadnych barierek zabezpieczających, nie wykonano instalacji odprowadzającej wody deszczowe, w klatkach nie było szacht, tj. skrzynek gazowych oraz liczników gazowych, a przebieg instalacji gazowej nie został w żaden sposób zabezpieczony. Na zewnątrz budynku do jednolitego poziomu terenu brakowało około 70 cm do 1 m. Nie wykończono piwnic - nie było tam wylewek i tynków oraz okien, chociaż były otwory, nie było też studzienek przyokiennych ani docieplenia stropu wełną mineralną. Budowa została wstrzymana w grudniu 1996 r. przez Nadzór Budowlany i od tego czasu właściwie nic się tam nie działo. W mieszkaniach pozwanych brakowało części instalacji, podłogi były wyrównane piaskiem i położono na nich jedynie płytę paździerzową, brak było wylewek wyrównujących oraz wylewki stanowiącej podstawę do położenia warstwy podłogowej, a poszczególne pomieszczenia nie posiadały futryn ani drzwi. Zostały położone przewody instalacyjne, ale nie było głównej skrzynki rozdzielczej, białego montażu, wylewek, drzwi wejściowych. Wchodząc jedną klatką można było wyjść inną. Pozwani E.i Z.małżonkowie J.oraz G.i B.małżonkowie N.wykonali w swoich mieszkaniach na własny koszt konieczne do zamieszkania prace budowlane i wykończeniowe. Według kosztorysów sporządzonych przez kierownika budowy R. B.w dniu 28 października 1997 r., koszt robót i materiałów w mieszkaniu małżonków J.wynosił 12186,12 zł, a w mieszkaniu małżonków N.- 13260 zł. Kwoty te nie zostały uwzględnione przez Spółdzielnię przy rozliczeniu, mimo że pozwani zwracali się o to. Warunkowe

pozwolenie na użytkowanie otrzymały najpierw lokale użytkowe, a następnie - mocą decyzji znak (...) - 98 z dnia 27 listopada 1998 r. - pozwolenie takie wydano co do lokali mieszkalnych w segmencie nr (...) na czas określony do dnia 30 lipca 1999 r. Jednocześnie nakazano Spółdzielni wykonanie w terminie do dnia 31 lipca 1999 r. następujących robót: malowanie klatek schodowych, wykonanie w części podpiwniczenia tynków wewnętrznych i posadzek betonowych, zamontowanie krtek ściekowych w piwnicach, wykonanie zagospodarowania terenu wokół obiektu (dokończenie budowy ciągów pieszych i jezdnych), wykonanie posadzek na klatkach schodowych, a ponadto nakazano przedłożenie w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r. protokołu instalacji odgromowej oraz nałożono na Spółdzielnię obowiązek zawiadomienia organu wydającego decyzję o zakończeniu wyżej wymienionych robót. Decyzją Starosty Powiatu (...), znak (...) z dnia 4 października 1999 r., na wniosek Spółdzielni, zmieniono wcześniejszą decyzję w części dotyczącej terminu użytkowania i wykonania wszystkich robót, określając nowy termin na dzień 30 września 2000 r. Inwestor (Spółdzielnia) przedłożył protokół odbioru instalacji odgromowej z dnia 15 października 1998 r. Kolejną decyzją Starosty Powiatu (...), znak (...) z dnia 5 stycznia 2001 r., określono nowy termin na dzień 30 września 2001 r. Pismem z dnia 19 grudnia 2000 r., znak (...) Spółdzielnia poinformowała o wykonaniu wszystkich wymienionych wyżej prac, za wyjątkiem zagospodarowania terenu wokół obiektu (dokończenia budowy ciągów pieszych i jezdnych). Do tej pory nie zagospodarowano terenu od strony ul. (...). Spółdzielnia przystąpiła do pobierania opłat eksploatacyjnych od 1 stycznia 1999 r., chociaż żądała tych opłat od mieszkańców już wcześniej. Ze względu na nieprawidłowości w funkcjonowaniu zarządu w latach 1990 - 1996 w składzie: A. B., J. T., A. S., uchwałą zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie konwalidacji czynności prawnych podejmowanych przez byłą zarząd w latach 1990 - 1996 w przedmiocie przyjmowania kandydatów w poczet członków Spółdzielni, powodowa Spółdzielnia potwierdziła fakt przyjęcia wszystkich pozwanych w przedmiotowej sprawie w poczet jej członków, co wynika z wykazu osób, którym potwierdza się członkostwo..., stanowiącego załącznik do tej uchwały(...) W dniu 25 marca 2002 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęła uchwałę nr (...), w której zatwierdzono koszt 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na kwotę 860,58 zł. Na skutek zaskarżenia tej uchwały, Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 11 lipca 2003 r. wydanym w sprawie sygn. I C 1670/02, uchylił uchwałę nr (...) z dnia 25 marca 2002 r. W tej sytuacji, w oparciu o sporządzoną w tym postępowaniu opinię biegłej M. C., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 9 października 2003 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej segmentu budowlanego nr (...) przy ul. (...) w O.. W uchwale przyjęto, iż wyliczony ogółem koszt budowy segmentu wynosi 1943164,94 zł, wobec czego koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej ogółem wyniósł 850,25 zł. Również ta uchwała została zaskarżona, najpierw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zakończonym uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni nr (...) z dnia 18 czerwca 2004 r., utrzymującą w mocy uchwałę nr (...) z dnia 9 października 2003 r. Uchwała ZPCz z dnia 18 czerwca 2004 r. została zaskarżona do Sądu Okręgowego w Kielcach, który wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2005 r., sygn. I C 2576/04 oddalił powództwo, czyniąc prawomocną uchwałę z dnia 9 października 2003 r. nr (...) dotyczącą ostatecznych kosztów budowy. W związku z powyższym pismem z dnia 1 marca 2006 r. powód wezwał pozwanych E. i Z. małżonków J. do zapłaty kwoty 45989,60 zł, a pozwanych G. i B. małżonków N. do zapłaty kwoty 33561,96 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego. Należności te wyliczono w oparciu o wynikającą z uchwały nr (...) kwotę 850,25 zł jako wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokali pozwanych i pomnożenie jej przez powierzchnię lokali pozwanych a następnie odjęto wniesiony już wcześniej przez pozwanych wkład budowlany, kredyt hipoteczny i wpłaty dokonane przez pozwanych do Komitetu. Pozwani nie uiszcili żądanych przez powoda kwot. Dokonane przez Spółdzielnię rozliczenie kosztów budowy budynku (...) segment nr (...) faktycznie nie obejmowało całości prac budowlanych i wykończeniowych wewnątrz lokali, realizowanych przez pozwanych we własnym zakresie od chwili przejęcia lokali. Koszty budowy, które stały się następnie podstawą podjęcia uchwały nr (...) w sprawie ustalenia kosztów budowy 1 m², zostały poniesione najpóźniej w 2000 r., a przejęcie segmentu nr (...) w poczet środków trwałych Spółdzielni nastąpiło w kwietniu 2000 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwa za niezasadne. Zwrócił uwagę na treść art. 208 § 1 i art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30, poz. 210 ze zmianami) w brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27; tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116), podkreślając, że przepisy te miały bezwzględnie obowiązujący charakter, zatem wkład na mieszkanie własnościowe musiał pokrywać całość

poniesionych kosztów budowy przypadających na dany lokal, a członkowie spółdzielni, którzy wcześniej dokonali wpłaty wkładu i jednocześnie otrzymali przydział lokalu, byli zobowiązani do uzupełnienia wkładu, stosownie do rozliczenia ogólnych kosztów budowy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego nie miały znaczenia propozycje przydziału lokali mieszkalnych dla pozwanych, niezależnie od pojęć, jakimi w tych propozycjach operowano, bowiem obowiązek wniesienia przez członka spółdzielni wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal wynikał z bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego. Sąd Rejonowy wskazywał, iż podstawą działalności Spółdzielni, a przede wszystkim źródłem wzajemnych praw i obowiązków między członkami Spółdzielni a Spółdzielnią był także Statut uchwalony w dniu 4 czerwca 1990 r., a następnie wprowadzony w jego miejsce Statut z dnia 27 września 1997 r., który obowiązywał do czasu uchwalenia tekstu jednolitego Statutu w dniu 12 stycznia 2002 r. oraz uchwalone na podstawie Statutu regulaminy, w tym mający zastosowanie w sprawie Regulamin rozliczenia kosztów inwestycji z czerwca 1998 r., zwany dalej Regulaminem. Sąd pierwszej instancji uwzględnił zgłoszony zarzut przedawnienia, podnosząc, że istnieją podstawy do odstępstwa od zasady dziesięcioletniego terminu przedawnienia na rzecz trzyletniego, ponieważ pozwani nie byli jedynie „beneficjentami” w stosunkach ze Spółdzielnią, ale uczestnikami działalności Spółdzielni (brali udział w procesie inwestycyjnym), co uzasadnia zastosowanie art. 118 k.c. - w części, w której przepis ten stanowi, iż termin przedawnienia wynosi trzy lata dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej; w tej sytuacji roszczenie Spółdzielni wobec pozwanych przedawniło się najpóźniej z upływem 11 stycznia 2009 r., przy przyjęciu jako początkowej daty biegu przedawnienia daty, w której uchwała nr (...) stała się ostateczna, tj. 11 stycznia 2006 r. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Rejonowego, roszczenia strony powodowej mogą być traktowane jako okresowe (skoro całkowity koszt budowy nie był na początku znany, a miał być ustalany etapowo) i z tego względu również można przyjąć trzyletni termin ich przedawnienia; jednak nawet przy zastosowaniu dziesięcioletniego terminu przedawnienia i liczeniu początku biegu przedawnienia najpóźniej z upływem roku 1999, przedawnienie nastąpiłoby z upływem roku 2009, a przy trzyletnim terminie przedawnienia, nastąpiłoby ono najpóźniej z upływem 2002 roku. Odnosząc się do zarzutu nienależytego spełnienia świadczenia przez powoda, Sąd pierwszej instancji wskazywał, że okoliczności podnoszone w tym zakresie przez pozwanych nie były co do zasady kwestionowane przez powoda, a zarzut ten należy rozpatrywać z punktu widzenia art. 5 k.c., bowiem dotyczy on obowiązku uczciwego, zgodnego z prawem i lojalnego postępowania stron umowy. Sąd Rejonowy uznał, iż żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż zmierza w rzeczywistości do przerzucenia skutków niewłaściwej, a nawet sprzecznej z prawem działalności byłego zarządu Spółdzielni na część jej członków, nieponoszących za powyższe odpowiedzialności. Zarzut spełnienia przez pozwanych świadczenia z tytułu wkładu budowlanego był - w ocenie Sądu pierwszej instancji - jedynie częściowo zasadny. Powód wykazał, że dokonał ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, przedkładając prawomocną uchwałę nr (...) z dnia 9 października 2003 r., stąd pozwani nie mogą skutecznie kwestionować wartości kosztów budowy, ale mają prawo dowodzić, iż wkład ten już uzupełnili. Zdaniem Sądu Rejonowego, pozwani wykazali, że część kosztów budowy ponosili poprzez osobistą pracę włożoną w wykończenie swoich mieszkań - czego zresztą powód nie kwestionował, a skoro tak, to powinien był udowodnić w świetle art. 6 k.c., iż pozwanym zostały zaliczone poniesione przez nich koszty na poczet ich wkładów budowlanych; tymczasem powód nie uczynił tego, a wręcz przeciwnie - wskazywał, że wykończenie mieszkań przez pozwanych nie zostało zaliczone do kosztów budowy. Sąd pierwszej instancji uznał za częściowo zasadny zarzut braku udowodnienia roszczenia przez powoda, argumentując, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O.wywiodła regułę odpowiedzialności pozwanych z art. 208 § 1 i art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, a przedstawiając ostateczną uchwałę nr (...) z dnia 9 października 2003 r. wykazała roszczenie jedynie co do zasady, ale nie w stopniu pozwalającym na uwzględnienie powództwa, natomiast pozwani udowodnili, że nawet jeśli istnieje różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokali, to z pewnością nie w dochodzonej przez powoda wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego, nie był zasadny zarzut nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.nr (...) z dnia 9 października 2003 r., gdyż uchwała ta, z racji jej ostateczności i przy uwzględnieniu treści art. 365 k.p.c. i 366 k.p.c., nie może podlegać dalszej weryfikacji.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając w całości orzeczenie Sądu Rejonowego i zarzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami logiki i niekonsekwentny, co wyrażało się w tym, że z jednej strony czyniąc ustalenia faktyczne Sąd przyjął, iż Komitet Dokończenia Budowy uzgadniał ze Spółdzielnią wszelkie dokonywane na budowie czynności na cotygodniowych spotkaniach, celem zachowania przez Spółdzielnię nadzoru nad realizacją inwestycji (strona 19 uzasadnienia), po czym dla uzasadnienia uwzględnienia zarzutu przedawnienia przyjął odmiennie, iż „Komitet faktycznie prowadził inwestycję (...) bez nadzoru Spółdzielni” (strona 39 uzasadnienia), co stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.,

- poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami logiki i niekonsekwentny, co wyrażało się w tym, iż z jednej strony czyniąc ustalenia faktyczne Sąd przyjął, że na podstawie zawartego w 1997 r. porozumienia poszczególne mieszkania miały zostać wykończone we własnym zakresie przez przyszedłych mieszkańców, po ich uprzednim przekazaniu oczekującym na mieszkania, po czym nie dał wiary zeznaniom prezesa zarządu powodowej Spółdzielni w części, w której wskazał on, iż prace wykonane przez mieszkańców wewnątrz mieszkań miały być zrealizowane na ich własny koszt, co stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę zebranego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki, co wyraża się w przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że termin do rozliczenia budowy upłynął Spółdzielni najpóźniej z końcem 1999 r., w sytuacji, gdy jednocześnie ustalił, iż po tym okresie dokonywane były jeszcze przez Spółdzielnię lub za pośrednictwem Komitetu Dokończenia Budowy nakłady na realizację tej inwestycji, a także przez cały okres funkcjonowania Komitetu powodowa Spółdzielnia w dalszym ciągu była inwestorem budowy i wykonywała nadzór nad wykonywanymi przez ten Komitet pracami,

- uznanie za udowodnioną okoliczność, że pozwani zwracali się do powodowej Spółdzielni o zaliczenie na poczet wkładu budowlanego kosztów wynikających ze sporządzonych na ich zlecenie przez R. B. w 1998 r. kosztorysów, dotyczących wartości prac wykonanych wewnątrz przydzielonych mieszkań, pomimo iż okoliczność ta była przez powodową Spółdzielnię kwestionowana oraz nie znalazła potwierdzenia w przedłożonym przez pozwanych materiale dowodowym;

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez newszechstronną ocenę zebranego materiału dowodowego, która doprowadziła do pominięcia niekwestionowanej okoliczności złożenia do powodowej Spółdzielni wniosku o zwiększenie wkładów budowlanych pozwanych w kwietniu 2001 r. przez A. Z., A. C. oraz W. U.;

3) naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

a) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nieprawidłowym ustaleniu przepisów mających zastosowanie w niniejszej sprawie, co doprowadziło w konsekwencji do uznania za wiążący dla przedmiotowego stanu faktycznego Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z indywidualnych środków członków, uchwalony przez Radę Nadzorczą SM (...) w 1998 r.,

b) naruszenie art. 365 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd pierwszej instancji mocy wiążącej wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Kielcach z dnia 28 kwietnia 2005 r. (sygn. akt I C 2576/04), oddalającego powództwo o uchylenie uchwały ZPCz nr (...), utrzymującej w mocy uchwałę Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 9 października 2003 r. w przedmiocie ustalenia ostatecznych kosztów budowy segmentu nr (...) w O.,

c) naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że powodowa Spółdzielnia częściowo nie udowodniła swego roszczenia co do wysokości, w zakresie w jakim nie wykazała, że zaliczyła na poczet należnego od pozwanych wkładu budowlanego kosztów wykończenia przydzielonego im lokalu,

d) naruszenie art. 207 § 3 k.p.c. w zw. 217 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu za skutecznie podniesiony przez pełnomocnika pozwanych na rozprawie w dniu 3 grudnia 2013 r. zarzut nadużycia prawa podmiotowego, pomimo zakreślonej przez Sąd na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. prekluzji, w sytuacji gdy ani z okoliczności sprawy, ani z uzasadnienia samego pełnomocnika pozwanych nie wynika, że nie mógł on podnieść tego zarzutu wcześniej lub też że potrzeba powołania tego zarzutu pojawiła się dopiero na tym etapie postępowania,

e) naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c., polegające na oddaleniu przez Sąd pierwszej instancji jako spóźnionego wniosku dowodowego strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. P. na okoliczność próby sporządzenia protokołu z wykonanych prac w lokalach przydzielonych mieszkańcom przy ul. (...), mimo że strona powodowa wskazała, iż potrzeba powołania tego dowodu pojawiła się dopiero na skutek złożenia przez pozwanych informacyjnych wyjaśnień, w sytuacji kiedy dowód ten zmierzał do wykazania, że stan faktyczny w tym zakresie był inny niż opisywali pozwani,

f) naruszenie art. 245 k.p.c. w zw. z art. 253 k.p.c. poprzez przyznanie przez Sąd pierwszej instancji waloru dokumentu kserokopiom przedstawionym przez pozwanych, tj. kosztorysom z 1998 r. sporządzonym przez R. B. i przeprowadzenie z nich dowodu, pomimo że strona powodowa wskazywała, iż jako kopia, nie może on stanowić dowodu z dokumentu, kwestionowała jego treść oraz fakt przedłożenia go przez pozwanych do Spółdzielni celem zaliczenia wynikających z tych kosztorysów kwot na poczet wkładu budowlanego;

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

a) nieprawidłowe zastosowanie art. 5 k.c. w zw. z art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu przez Sąd z urzędu, iż dochodzenie przez powodową Spółdzielnię od pozwanych roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego stanowi nadużycie prawa podmiotowego, a także że pozwani skutecznie zgłosili zarzut nadużycia prawa podmiotowego, co w konsekwencji zmierza do podważenia bezwzględnie obowiązujących przepisów Prawa spółdzielczego, stanowiących podstawę dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia,

b) nieprawidłowe zastosowanie art. 5 ustawy Prawo spółdzielcze, polegające na przyjęciu, że w niniejszym stanie faktycznym zastosowanie znajdują postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z indywidualnych środków członków, uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM (...) w 1998 r.,

c) błędną wykładnię art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze przez przyjęcie, że roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego, którego w toku niniejszego procesu od pozwanych dochodziła Spółdzielnia, powstało z chwilą zakończenia budowy obiektu będącego składnikiem zadania inwestycyjnego, a nie na skutek złożenia przez uprawniony organ Spółdzielni oświadczenia woli w przedmiocie ustalenia ostatecznych kosztów budowy danej inwestycji,

d) nieprawidłowe zastosowanie art. 120 § 1 zdanie 1 k.c., wyrażające się w przyjęciu, że dyspozycja tego przepisu znajdzie zastosowanie zarówno do roszczeń istniejących, ale jeszcze niewymagalnych, jak i roszczeń jeszcze nieistniejących, co doprowadziło do przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż bieg przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego rozpoczyna się najpóźniej z końcem 1999 r.,

e) błędne zastosowanie art. 118 k.c., polegające na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że w przedmiotowym stanie faktycznym roszczenie powodowej Spółdzielni w stosunku do pozwanych o uzupełnienie wkładu budowlanego ma charakter roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej i jako takie uległo trzyletniemu

przedawnieniu, podczas gdy roszczenie to, jako niezwiązane ze wspomnianym rodzajem działalności, przedawnia się z upływem lat dziesięciu,

f) błędne zastosowanie art. 118 k.c., polegające na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że w przedmiotowym stanie faktycznym świadczenie pozwanych polegające na obowiązku uiszczenia pełnego wkładu budowlanego na rzecz powodowej Spółdzielni miało charakter świadczenia okresowego, w związku z tym przedawnia się z upływem trzyletniego okresu przedawnienia, podczas gdy roszczenie to z uwagi na jednorazowy charakter przedawnia się z upływem lat dziesięciu,

g) niezastosowanie art 123 § 1 pkt 1 k.c., polegające na pominięciu przez Sąd pierwszej instancji, że bieg terminu przedawnienia roszczeń dochodzonych przez Spółdzielnię został przerwany.

Wskazując na powyższe zarzuty, strona powodowa wniosła o:

- zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i zasądzenie solidarnie od pozwanych E. J. i Z. J. na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwoty 45989,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych B. N. i G. N. na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwoty 33561,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty,

- zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie:

- o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Niezależnie od powyższego strona powodowa domagała się także zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa advokackiego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w części, w jakiej doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w sentencji orzeczenia Sądu Okręgowego.

Błędne jest stanowisko Sądu Rejonowego co do przedawnienia roszczeń strony powodowej. Przede wszystkim nie można zgodzić się z poglądem, że wykonywanie określonych prac na pewnym etapie budowy przez członków Spółdzielni w przydzielonych im lokalach może decydować o gospodarczym charakterze stosunków łączących strony postępowania, a tym samym uzasadniać zastosowanie do roszczeń objętych pozwem trzyletniego terminu przedawnienia z art. 118 k.c. Prowadzona przez Spółdzielnię budowa stanowiła w istocie realizację inwestycji własnej zrzeczonych w niej członków i tego rodzaju aktywność Spółdzielni nie może być ujmowana w kategorii działalności gospodarczej, natomiast okoliczność, iż budowa była częściowo wykonywana przez Komitet Dokończenia Budowy nie skutkowałą zwolnieniem Spółdzielni z roli inwestora, a członków Spółdzielni z obowiązku poniesienia kosztów budowy przydzielonych im lokali. Roszczenia dochodzone pozwem nie są też świadczeniami okresowymi, gdyż nie mają postaci stałych, powtarzalnych w z góry oznaczonych okresach i oddzielnie wymagalnych, czyli takich, co do których po stronie powodowej Spółdzielni istniałby stan możliwości żądania od pozwanych spełnienia każdego z tak określonych świadczeń niezależnie, to jest bez związku z innymi świadczeniami tego rodzaju. Dokonywane przez pozwanych wpłaty składały się na całość jednego świadczenia w postaci wkładu budowlanego, a sposób ostatecznego wyliczenia jego wysokości, w szczególności kolejne etapy takiego postępowania, nie mógł prowadzić do uznania tych wpłat jako kilku świadczeń okresowych. Bez znaczenia pozostaje tu pewna analogia do „systemu ratalnego” spełniania świadczenia, ponieważ raty, na które została rozłożona spłata długu nie stanowią świadczeń okresowych (por. m.

in. wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 1970 r., I CR 329/70, OSNC 1971/6/101). Argumentacja przedstawiona przez Sąd pierwszej instancji nie pozwala zatem na przyjęcie odmiennego niż utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002/10/119; wyrok Sądu Najwyższego z 18 października 2006 r., II CNP 32/06, LEX nr 445233; wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10, LEX nr 896576), iż roszczenie spółdzielni z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu. W kontekście zarzutów apelacji istotne jest określenie początku biegu terminu przedawnienia roszczeń, przy czym nie można tu mówić o naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c., gdyż mimo dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych, Sąd ten wyprowadził na ich podstawie wadliwy wniosek, że bieg przedawnienia roszczeń rozpoczął się najpóźniej z upływem 1999 r. – podczas gdy z niespornych ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, iż pozwolenie na użytkowanie wydane w 1998 r. (pod warunkiem wykonania pewnych skonkretyzowanych robót – do dnia 31 lipca 1999 r.), zostało następnie dwukrotnie zmodyfikowane w zakresie daty użytkowania lokali, którą ostatecznie przyjęto na dzień 30 września 2001 r.; ponadto pismem z dnia 19 grudnia 2000 r. Spółdzielnia poinformowała o wykonaniu wszystkich brakujących prac. Samo pozwolenie na użytkowanie o takiej treści nie oznaczało więc zakończenia prac budowlanych, bo te niewątpliwie nadal trwały, a faktyczne przejęcie lokali w stanie nieskończonym (także w zakresie części wspólnych budynku) przez członków Spółdzielni, w tym przez pozwanych, było jedynie efektem zawartego w 1997 r. porozumienia co do dokończenia budowy oraz – z uwagi na sytuację panującą w Spółdzielni - gwarancją rzeczywistego zajęcia lokali wobec dokonania przez pozwanych pewnych wpłat na poczet wkładu budowlanego. Z punktu widzenia zasad ustalenia kosztów budowy oraz wysokości wkładu budowlanego, wynikających z przyjętego przez Spółdzielnię Regulaminu, decydujący był czas zakończenia budowy obiektu, czyli wykonania wszystkich prac koniecznych do stwierdzenia, że budynek został ukończony, a nie kwestia, kto i w jakim zakresie faktycznie to czynił. Zdaniem Sądu Okręgowego, czas rzeczywistego sfinalizowania budowy segmentu nr (...)przy ulicy (...)powinien być określony na podstawie dokumentu zatytułowanego „Nakłady inwestycyjne na segment nr(...)” (k. 274 - 284 - tom II), z którego wynika, iż ostatni odnotowany nakład na budynek – najpóźniejsza czynność składająca się na proces inwestycyjny miała miejsce w dniu 14 grudnia 2000 r. (przedostatnia pozycja w zestawieniu wszystkich nakładów). Sami pozwani wnosili o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu (k. 266), a wnioski wyprowadzone z niego przez Sąd Okręgowy znajdują potwierdzenie we wskazanej przez Sąd Rejonowy decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu z dnia 19 grudnia 2000 r., która - jako dokument urzędowy - korzysta z domniemania prawdziwości i autentyczności. Przyczyny kilkakrotnej zmiany daty pozwolenia na użytkowanie lokali (niewykonanie wszystkich prac budowlanych) dodatkowo wzmacniają przekonanie, iż w istocie za dzień zakończenia budowy należało przyjąć 14 grudnia 2000 r., co nie jest też przypadkowe w zestawieniu z wcześniej wymienioną datą 19 grudnia 2000 r. Warto zauważyć, że biegła M. C., wydając opinię w sprawie o sygn. akt I C 1670/02 (w której Sąd Okręgowy w Kielcach weryfikował prawidłowość ustalonego ostatecznie kosztu budowy obiektu P(...))i wysokości wkładu budowlanego), badała nakłady na budynek czynione w roku 2000, podając jako ostatni ten z 14 grudnia 2000 r. (k. 42). Fakt „przeniesienia budynku na środki trwałe” Spółdzielni pozostaje bez znaczenia dla ustalenia zakończenia budowy, skoro istniała możliwość określenia daty tego ostatniego zdarzenia w oparciu o wskazane dokumenty. Data zakończenia budowy jest istotna w świetle „Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji, ustalenia członkowskiego kosztu budowy mieszkań ...” (k. 149-157) - aktu prawa wewnątrzspółdzielczego, wiążącego Spółdzielnię i jej członków, na który w niniejszym postępowaniu powoływały się obie strony, w tym powodowa. Niezrozumiała i nieuzasadniona jest przy tym zmiana stanowiska powódki w końcowym etapie postępowania, bowiem w dacie przyjęcia Regulaminu proces inwestycyjny i rozliczenie nie były zakończone, zatem zasady zawarte w tym Regulaminie miały zastosowanie przy ocenie zarzutu przedawnienia. Zdaniem Sądu Okręgowego, samo zakończenie budowy, stosownie do treści § 5 ust. 1 pkt. b Regulaminu ma tylko takie znaczenie, że rodzi obowiązek ustalenia kosztu budowy i wysokości wkładu budowlanego, jednak wymieniona regulacja nie wprowadza terminu dla dokonania tej czynności, który miałby rozpocząć swój bieg od daty zakończenia budowy. Zakończenie budowy obiektu jest więc jedynie warunkiem, który musi być spełniony, by można było w przyszłości ustalić koszt budowy i wysokość wkładu budowlanego - trudno bowiem określać koszty inwestycji jeszcze niezakończonej. Z kolei z § 5 ust. 1 pkt c Regulaminu jednoznacznie wynika, iż 90 – dniowy termin do ostatecznego ustalenia kosztów budowy oraz wysokości wkładu budowlanego rozpoczyna swój bieg od „końcowego rozliczenia całego zadania inwestycyjnego”, a nie od zakończenia budowy (które musi nastąpić przed „końcowym rozliczeniem całego zadania inwestycyjnego”). Ponieważ najpóźniejsza czynność wymieniona w dokumencie „Nakłady

inwestycyjne na segment nr (...)” pochodziła z dnia 14 grudnia 2000 r., a w związku z tym w tej dacie zakończono budowę, to „końcowe rozliczenie całego zadania inwestycyjnego” (w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt c Regulaminu), w braku oznaczonego terminu, winno było nastąpić bez zbędnej zwłoki. Przy uwzględnieniu zakresu i rozmiarów inwestycji, jej czasu trwania (pierwsze adnotacje o nakładach na inwestycję w tym dokumencie pochodzą z 1990 r.) oraz związanej z tym potrzeby weryfikacji dokumentów, w ocenie Sądu Okręgowego, koniec 2000 roku stanowi realną granicę czasową na wykonanie pracy o takiej skali. Także z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego trudno byłoby wymagać przygotowania takiego rozliczenia przykładowo - w tym samym dniu, w którym uczyniono ostatnią adnotację w powyższym dokumencie albo przesunąć ten termin w nieokreśloną przyszłość. Podlegające rozliczeniu zadanie inwestycyjne zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 Regulaminu, a treść tej regulacji jedynie wzmocnia przekonanie, iż wcześniej brak było podstaw do końcowego rozliczenia całego zadania, skoro przed datą 14 grudnia 2000 r. (co znalazło też wyraz w decyzji z dnia 19 grudnia 2000 r.) nie miało ono takiego zakresu realizacji, który umożliwiłby przekazanie lokali do eksploatacji członkom Spółdzielni. Chociaż wówczas nie operowano pojęciem „stan deweloperski” lokalu, to jest tu widoczna pewna analogia z takim stanem lokalu. W tej sytuacji należało przyjąć, że 90-dniowy termin ostatecznego ustalenia kosztów budowy oraz wkładu budowlanego rozpoczął swój bieg w dniu 1 stycznia 2001 r., a upłynął w dniu 31 marca 2001 r. W tym czasie Spółdzielnia nie wykonała tego obowiązku, skoro jej Rada Nadzorcza nie podjęła stosownej uchwały stanowiącej oświadczenie woli, które ma konstytutywne znaczenie dla powstania roszczenia o zapłatę wkładu budowlanego. Brak tej treści uchwały oznacza brak stanu wymagalności roszczenia, rozumianego jako stan możliwości żądania określonego świadczenia. Jeżeli zatem wymagalność roszczenia zależała od podjęcia przez uprawnioną Spółdzielnię określonej czynności (w tym przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą), a ta nie została dokonana, to bieg dziesięcioletniego (art. 118 k.c.) terminu przedawnienia rozpoczął się w dniu 1 kwietnia 2001 r., czyli następnego dnia po dniu, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 111 § 2 k.c.) – a mógł to uczynić do 31 marca 2001 r. Tym samym dziesięcioletni termin przedawnienia nie upłynął przed wytoczeniem powództwa, natomiast zainicjowanie tych postępowań stanowiło czynność podjętą bezpośrednio przed sądem w celu dochodzenia roszczeń (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), co oznacza przerwanie biegu przedawnienia roszczeń w datach, w których te czynności zostały dokonane, z konsekwencjami przerwy biegu przedawnienia wynikającymi z treści art. 124 § 1 k.c. Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne potrzebne do rozpoznania zarzutu przedawnienia, dodatkowo uzupełnione przez Sąd Okręgowy, a także ich ocena prawna z uwzględnieniem wyżej przytoczonych podstaw, prowadzą do wniosku, że zgłoszone przez stronę powodową wobec pozwanych roszczenia nie uległy przedawnieniu.

Niezależnie od rozważenia zarzutu przedawnienia roszczeń, Sąd pierwszej instancji dokonał dalszych ustaleń co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, analizował je z punktu widzenia przepisów prawa, dochodząc ostatecznie do wniosku, że powództwa i tak nie zasługują na uwzględnienie – zatem rozpoznał istotę sprawy. Dało to Sądowi odwoławczemu możliwość odniesienia się do pozostałych zarzutów apelacji i oceny prawnomaterialnej zasadności zgłoszonych przez powoda żądań. Odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia nie nastręcza trudności, umożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej – stąd chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Pomimo pewnej niespójności tez i ich argumentacji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, Sąd Rejonowy trafnie skonstatował, że strona powodowa wykazała, iż dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, przedkładając prawomocną uchwałę nr (...)z dnia 9 października 2003 r., a pozwani nie mogą w takim wypadku skutecznie kwestionować wartości kosztów budowy, zachowując jednak prawo do wykazania, że wkład ten już uzupełnili. W dalszych rozważaniach Sąd pierwszej instancji niekonsekwentnie i wadliwie – wbrew ogólnym regułom dowodowym - uznał jednak, iż to powód powinien udowodnić w świetle art. 6 k.c., że pozwany zostały zaliczone poniesione przez nich koszty na poczet ich wkładów budowlanych. Wyprowadzane przez apelującego korzystne dla niego skutki prawne z treści uchwały nr (...), weryfikowanej w postępowaniu sądowym zakończonym prawomocnym wyrokiem, zostały przez Sąd Rejonowy prawidłowo powiązane z treścią przepisów art. 365 § 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c., przy czym dodatkowo trzeba zauważyć, że stosownie do przepisu art. 42 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1443), uchwały walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) wiążą wszystkich członków spółdzielni. Nieracjonalne byłoby przyjmowanie, że uchwała organu spółdzielni raz zweryfikowana w postępowaniu sądowym (bądź najpierw w wewnątrzspółdzielczym, a następnie uchwała kolejnego organu – w postępowaniu sądowym) byłaby następnie wielokrotnie poddawana analogicznej kontroli w każdym

innym postępowaniu sądowym na skutek zarzutów kolejnych członków spółdzielni, tylko dlatego, iż występują oni w charakterze strony postępowania i nie akceptują treści uchwały, bo jest dla nich niekorzystna. Nie można więc zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że powód nie wykazał swoich żądań co do wysokości, skoro uchwała wskazywała stawkę kosztów budowy 1 m² (850,25 zł), a powierzchnie lokali pozwanych były niesporne (w przypadku E. J. i Z. J. – 78,40 m²; w przypadku G. N. i B. N. – 77 m²). Poza sporem pozostawały również kwoty dotychczas uiszczone na poczet wkładu budowlanego (przez E. J. i Z. J. – 20670 zł; przez G. N. i B. N. – 31907,29 zł), tak więc różnica pomiędzy wyliczoną wartością wkładów budowlanych a już uiszczonymi kwotami stanowi wysokość słusznie dochodzonych roszczeń. Błędne jest rozumowanie Sądu pierwszej instancji dotyczące zaliczenia (w bliżej nieokreślonym zakresie) na poczet wkładu budowlanego nakładów ponoszonych przez członków Spółdzielni na dokończenie inwestycji, co – zdaniem tego Sądu – mogło mieć wpływ na wysokość ewentualnej pozostającej do uzupełnienia części wkładu. Skoro z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że niewątpliwie przy ustalaniu ostatecznych kosztów budowy, zatem i wysokości wkładu budowlanego, nie były brane pod uwagę wydatki dokonywane przez pozwanych na sfinalizowanie budowy, to nie mogą one zostać zaliczone na poczet uzupełnienia wkładu budowlanego. Element niestanowiący części składowej wkładu budowlanego (nieuwzględniany przy obliczeniu wkładu) nie może być bowiem zaliczony na uzupełnienie tego wkładu. Wspomniany wcześniej Regulamin przewidywał zaliczalność, np. wartości wykonanych prac, ale – co oczywiste – tylko wówczas, kiedy uprzednio ten składnik generował koszty budowy, uwzględniane przy wyliczeniu wysokości wkładu budowlanego. Sami pozwani konsekwentnie wskazywali, że wydatki poniesione przez nich na wykończenie własnych lokali nie były rozliczone, a tym samym brane pod uwagę jako element określenia kosztów budowy. Potwierdza to również stanowisko strony powodowej oparte na uchwale Rady Nadzorczej nr (...), której podstawą była opinia biegłej M. C.. Wypada dodać, że z kolei wydatki na dokończenie części wspólnych budynku – w takim zakresie, w jakim zostały zgłoszone do rozliczenia w sposób przewidziany zawartym porozumieniem – były uwzględnione i rozliczone. Tak więc zarzut spełnienia świadczenia przez pozwanych został wadliwie oceniony przez Sąd pierwszej instancji.

Zdaniem Sądu Okręgowego, z faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez Spółdzielnię – niedotrzymania terminu realizacji inwestycji oraz zakresu, w jakim zadanie miało być wykonane, nie można skutecznie wyprowadzić wniosku, że powód dochodząc brakującej części wkładu budowlanego nadużywa przysługującego mu prawa podmiotowego bądź czyni z niego użytek w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Nie jest tu wystarczające odwołanie się do pewnego kontekstu, jaki miałyby tworzyć nieuczciwe zachowania byłych członków organów Spółdzielni. Nie można powoływać się ogólnie na – z natury rzeczy – nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, LEX nr 141394). Obowiązek ten jest aktualny szczególnie wówczas, gdy pozwani są reprezentowani – jak w niniejszej sprawie – przez profesjonalnego pełnomocnika. Pozwani powinni podać konkretne zasady współzycia społecznego, z którymi koliduje realizacja uprawnień strony powodowej, czego jednak nie uczynili. W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się ponadto, iż zastosowanie art. 5 k.c. nie może doprowadzić do nabycia bądź trwałej utraty prawa podmiotowego. Dowolność w odwoływaniu się do nadużycia prawa podmiotowego, mogłaby zupełnie unicestwić wykonywanie uprawnień wynikających z przepisów, co jest niedopuszczalne. Poza tym Spółdzielnia w podejmowanych działaniach jest zobligowana do realizacji interesów wszystkich swoich członków.

W tym stanie rzeczy, z uwagi na treść powoływanych już przepisów art. 208 § 1 i art. 226 § 1 Prawa Spółdzielczego (w brzmieniu obowiązującym w dacie powstania roszczeń Spółdzielni), powództwa o zapłatę okazały się zasadne. Ze względu na powyższe nie ma potrzeby bliższego odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji – nie mogą one bowiem skutkować odmienną oceną okoliczności sprawy. Brak dowodu doręczenia pozwany wezwania do zapłaty kwot dochodzonych pozwem (na które powoływała się strona powodowa) oznaczał konieczność przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że wezwanie to nastąpiło to w dniu doręczenia odpisu pozwu każdemu z pozwanych (27 czerwca 2011 r. – k. 74, 76, 893, 894), zatem roszczenie o odsetki ustawowe stało się wymagalne następnego dnia po dacie tego doręczenia (art. 455 k.c. w związku z art. 481 § 1 i 2 k.c.). Dlatego też Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził solidarnie od Z. J. i E. J. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 45989,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo oraz

zasądził solidarnie od G. N. i B. N. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 33561,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo oraz oddalił apelację w pozostałym zakresie (co do odsetek ustawowych za okres od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia 27 czerwca 2011 r.) jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Niniejsza sprawa miała wieloaspektowy charakter, a rodzaj zgłaszanych przez pozwanych zarzutów, wymagających następnie pogłębionej analizy prawnej, mógł usprawiedliwiać subiektywne przekonanie pozwanych o słuszności ich racji, zwłaszcza że kwestie nieprawidłowości działań Spółdzielni w trakcie prowadzonej inwestycji znalazły potwierdzenie w przeprowadzonych dowodach. W tej sytuacji obciążanie pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.