

Sygn. akt III C 56/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Bitner (spr.)

SSO Joanna Kruczkowska

SSO Grzegorz Chmiel

Protokolant: stażysta Magdalena Jachacy

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa K. K. (1) jako reprezentanta grupy

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

I. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na (...) K. jako reprezentanta grupy kwotę (...) (jeden milion siedemset tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem 19/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w sposób wskazany poniżej, przy czym ustala, że następującym członkom grupy przypadają z zasądzonej sumy następujące kwoty:

1) w ramach podgrupy nr I:

a. **M. F.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

b. **B. F.** (nr pesel (...)) (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

c. **G. J. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

2) w ramach podgrupy nr II:

a. **T. S.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **K. W.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. **W. S.** (nr pesel (...)) kwota (...) (trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych 28/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. **D. C. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty.

3) w ramach podgrupy III:

a. **G. M.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **M. W.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. **J. Z. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. **A. M. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. **K. J.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

f. **S. J.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

g. **B. O.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

h. **D. M.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

i. **J. P.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

4) w ramach podgrupy IV:

a. **R. M.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **K. K. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

5) w ramach podgrupy V:

a. **M. S.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **A. W.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. **K. T.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. **P. P.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. **G. B.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

6) w ramach podgrupy VI:

a. **H. N.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **R. N.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

7) w ramach podgrupy VII:

a. **M. M.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **D. C.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. **Z. N.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. **A. B.** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. **J. Z. (2)** (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

8) w ramach podgrupy VIII:

a. **P. D.** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **A. K. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

9) w ramach podgrupy IX:

a. **M. J.** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **A. K. (2)** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

10) w ramach podgrupy X:

a. **K. P.** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **M. P.** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. **P. G.** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

11) w ramach podgrupy XI:

a. **M. T. (1)** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. **M. T. (2)** (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

II. kosztami postępowania obciąża w całości Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, przy czym wynagrodzenie pełnomocnika reprezentanta powoda zostanie wyliczone w wysokości 3-krotnej stawki minimalnej.

SSO Joanna Kruczkowska SSO Joanna Bitner SSO Grzegorz Chmiel

Sygn. akt III C 56/15

UZASADNIENIE

Powód – reprezentant grupy K. K. (1) ostatecznie wnosił w postępowaniu grupowym o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz K. K. (1) jako reprezentanta grupy kwoty (...) zł wraz z

odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w sposób wskazany poniżej, oraz o ustalenie, że następującym członkom grupy przypadają z zasądzonej sumy następujące kwoty:

1) w ramach podgrupy nr I:

a. M. F. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

b. B. F. (nr pesel (...)) (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

c. G. J. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6.10.2015 r. do dnia zapłaty;

2) w ramach podgrupy nr II:

a. T. S. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. K. W. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. W. S. (nr pesel (...)) kwota (...) (trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych 28/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. D. C. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty.

3) w ramach podgrupy III:

a. G. M. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. M. W. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. J. Z. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. A. M. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. K. J. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

f. S. J. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

g. B. O. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

h. D. M. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

i. J. P. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

4) w ramach podgrupy IV:

a. R. M. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. K. K. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

5) w ramach podgrupy V:

a. M. S. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. A. W. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. K. T. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. P. P. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. G. B. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

6) w ramach podgrupy VI:

a. H. N. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. R. N. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

7) w ramach podgrupy VII:

a. M. M. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. D. C. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. Z. N. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

d. A. B. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

e. J. Z. (2) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

8) w ramach podgrupy VIII:

a. P. D. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. A. K. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

9) w ramach podgrupy IX:

a. M. J. (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. A. K. (2) (nr pesel (...)) kwota (...) ((...)) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

10) w ramach podgrupy X:

a. K. P. (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. M. P. (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

c. P. G. (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

11) w ramach podgrupy XI:

a. M. T. (1) (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty;

b. M. T. (2) (nr pesel (...)) kwota (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2015 r. do dnia zapłaty.

Wniósł też o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej przewidzianej przepisami prawa oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że członkowie grupy zawarli w trybie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. umowy, których przedmiotem było wybudowanie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w budynku położonym przy ul. (...) w W., ewentualnie nabyli prawo do ekspektatywy do lokali i miejsc postojowych na podstawie art. 19 u.s.m. i wnieśli wkład budowlany. W imieniu i na rzecz Spółdzielni przy zawarciu umów finansujących działał inwestor powierniczy - spółka (...) S.A. z siedzibą w W.. Wszyscy członkowie grupy wnieśli wkład budowlany oraz nabyli lokale i miejsca postojowe na podstawie umów finansujących.

W ocenie powoda w ramach prowadzonej inwestycji doszło do wielu nieprawidłowości po stronie pozwanej spółdzielni, m.in. polegających na:

- wyborze nierzetelnego inwestora powierniczego, tj. spółki (...) S.A., wobec której w trakcie inwestycji została ogłoszona upadłość, a Spółdzielnia nie egzekwowała na bieżąco kar umownych od w/w spółki,
- zadłużeniu inwestycji, czego skutkiem było m.in. postępowanie egzekucyjne jednego z podwykonawców – spółki (...) sp. z o.o.,
- stosowaniu licznych klauzul abuzywnych polegających m.in. na naliczaniu bezprawnej waloryzacji – co jak podkreślono stanowi podstawę toczącego się już pozwu grupowego przed tut. Sądem,
- znacznym opóźnieniu budowy, co jak podkreślono stanowi podstawę toczącego się już pozwu grupowego przed tut. Sądem,
- podjęciu dwóch uchwał rady nadzorczej o obciążeniu inwestycji pożyczkami na inwestycję, choć nie było takiej potrzeby, ponieważ finansowanie było zapewnione,
- niskiej jakości wykonanych lokali,
- działaniu na szkodę Spółdzielni przez ówczesny Zarząd.

Nieprawidłowością stanowiącą podstawę faktyczną niniejszego powództwa było zaś bezprawne wliczeniu ekwiwalentu wartości użytkowania gruntu jako kosztu budowy, podczas gdy Spółdzielnia mogła wliczyć jedynie rzeczywisty poniesiony koszt (a więc w tym przypadku jedynie opłaty za użytkowanie wieczyste za okres budowy). Stanowi to jedną z podstaw do podważenia ostatecznego rozliczenia w odrębnym postępowaniu. **Roszczenie z tego tytułu powód wskazał jako przedmiotem niniejszego pozwu grupowego.**

Powód podkreślił, że zgodnie z art. 18 u.s.m., członek spółdzielni mieszkaniowej, który zawarł umowę o budowę lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jeden lokal, zaś w ramach przedmiotowej inwestycji przy ul. (...) w W. Spółdzielnia wbrew powyższej regulacji wliczyła ekwiwalent wartości gruntu w wysokości 5.756.520,00 zł jako koszt budowy, pomimo tego, że za grunt ten nigdy nie uściła ceny, bowiem został on jej oddany w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie Spółdzielnia wliczała równolegle jako koszt budowy opłaty za użytkowanie wieczyste uiszczane w okresie budowy, a więc obciążała finansujących podwójnie – z jednej strony wirtualnym kosztem nabycia gruntu, a z drugiej ponoszonymi opłatami rocznymi za użytkowanie wieczyste tego samego gruntu.

Powód podkreślił, że powyższe działanie miało charakter bezprawny na tle art. 18 u.s.m., który zakłada, że spółdzielnia może wliczać w cenę budowy lokalu jedynie koszty rzeczywiście poniesione, a nie koszty wirtualne, stanowiące efekt „kreatywnej” księgowości – Spółdzielnia nigdy bowiem nie poniosła kosztu związanego z zakupem przedmiotowego gruntu, ponieważ nie jest on jej własnością tylko został oddany w użytkowanie wieczyste.

Nieprawidłowości, jakich dopuściła się Spółdzielnia w trakcie inwestycji przy ul. (...), zostały także wskazane w piśmie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z dnia 9 grudnia 2010 r. dotyczącym podsumowania dokonanej w 2010 r. lustracji Spółdzielni oraz zaleceń skierowanych do jej władz, jak również w piśmie z Ministerstwa Infrastruktury z dnia 16 lutego 2011 r. skierowanym do Spółdzielni, a także w opinii (...) dotyczącej działalności Spółdzielni.

W ocenie powoda – w niniejszej sprawie należy rozpatrywać nieważność rozliczenia końcowego inwestycji, jako sprzecznego z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 18 u.s.m., a możliwość podważenia ostatecznego rozliczenia (np. w kontekście art. 58 k.c., stosowania klauzul abuzywnych, czy art. 18 u.s.m.) jest obecnie ugruntowana w orzecznictwie.

Powód podkreślił, że **roszczenie jest dochodzone z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia Spółdzielni (art. 405 i 410 k.c.), która wbrew kogentywnemu przepisowi art. 18 u.s.m. pobrała od inwestujących bezprawnie kwotę znacznie wyższą niż rzeczywiście poniesione koszty budowy, co zostało dokonane przez zabieg księgowy polegający na wliczeniu kwot nigdy nieponiesionych przez Spółdzielnię.**

Powód zaznaczył, że władze spółdzielni same zdecydowały się na realizowanie inwestycji w oparciu o przepisy u.s.m., choć mogły mogły także zrealizować ją w sposób komercyjny, działając jak firmy deweloperskie.

W związku z powyższym reprezentant grupy złożył ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, a brak odpowiedzi Spółdzielni sprawił, że konieczne stało się złożenie niniejszego pozwu o zapłatę wraz z odsetkami liczonymi od dnia wynikającego z wezwania do zapłaty. Uzasadniając dopuszczalność prowadzenia sprawy w oparciu o przepisy dot. postępowania grupowego, powód wskazał, że w niniejszej sprawie liczba osób, które przystąpiły do grupy znacznie przekracza 10 osób; wszyscy członkowie grupy dochodzą roszczeń z tytułu bezprawnego pobrania ekwiwalentu za grunt w ramach realizacji inwestycji przy ul. (...) w W. przez pozwaną Spółdzielnię (jednolitość rodzaju roszczeń); wszystkie powyższe roszczenia wynikają z naruszenia art. 18 u.s.m. przez Spółdzielnię w ramach wykonywania umów finansujących opartych na tym samym wzorcu umownym, w tej samej inwestycji przy ul. (...) w W. (jednolitość podstawy faktycznej). Członkowie grupy będący członkami Spółdzielni mieszkaniowej mają status konsumentów

i żaden z członków grupy nie zawierał umowy finansującej w ramach prowadzonej działalności albo w związku z wykonywanym zawodem.

Ujednoczenie roszczeń zostało dokonane w ramach podgrup co najmniej 2-osobowych o najbardziej zbliżonych roszczeniach pod względem kwotowym, tak aby osoba o roszczeniu wyższym musiała je ograniczyć w jak najmniejszym stopniu. Osoby pozostające we wspólności małżeńskiej majątkowej do swoich oświadczeń załączyły także zgodę swojego współmałżonka na występowanie w niniejszej sprawie, co znaczy, że jako członek grupy jest traktowany tylko jeden z małżonków dochodzący całego roszczenia.

Powód argumentował, że postanowienie § 4 ust. 1 pkt 3) było nieważne w zw. z art. 18 u.s.m w zw. z art. 58 § 1 w zw. z art. 58 § 3 k.c. zakazującym wliczania do wkładów budowlanych kosztów, które nigdy nie były rzeczywiście poniesione, bowiem Spółdzielnia uzyskała prawo do działki pod zabudowę wiele lat wcześniej w formie bezkosztowej (ponosiła tylko opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, którymi również byli obciążeni członkowie grupy i nie są one przedmiotem niniejszego postępowania). Tym samym, w uznaniu powoda pobranie ekwiwalentu za grunt w ramach wstępnego planowanego kosztu od każdego z członków stanowiło świadczenie nienależne, bo wynikało z czynności prawnej nieważnej w tym zakresie, która nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.). Podniesiono także, że ostateczne rozliczenie inwestycji budowlanej nie wyłącza możliwości dochodzenia zwrotu kosztów budowy nigdy nieponiesionych przez spółdzielnię mieszkaniową i nie istnieje żaden przepis, który wyłączałby możliwość oceny uchwały organu osoby prawnej pod kątem art. 58 § 1 w zw. z art. 58 § 3 k.c., jak również nie istnieje przepis, który sprawiałby, że spółdzielnia mieszkaniowa może naruszać wszelkie regulacje prawne, a potem wyłączyć całkowicie swoją odpowiedzialność poprzez podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą.

Dochodzone powództwem kwoty są powiększone o podatek VAT w wysokości 7 % w przypadku kwot dotyczących mieszkań, i o 22% w przypadku kwot dotyczących miejsc postojowych. Powód podniósł, że Spółdzielnia do bezprawnie naliczonego ekwiwalentu doliczyła także podatek VAT, tak więc bezpodstawne wzbogacenie Spółdzielni jest większe o tę kwotę.

Pozwana – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o odrzucenie pozwu w niniejszej sprawie w oparciu o art. 10 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, zaś w przypadku wydania postanowienia o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym - o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, według norm przepisanych, w wysokości stanowiącej 6-krotność stawki minimalnej przewidzianej we właściwych przepisach.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że w ramach niniejszego postępowania nie są de facto dochodzone przez powoda roszczenia z tytułu umów zawartych z finansującymi a roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oparte o art. 405 i nast. k.c. W uznaniu pozwanej w niniejszej sprawie nie sposób potwierdzić, aby podstawowa okoliczność, a zatem zaistnienie zubożenia (wzbogacenia) mogła być uznana za spełnioną w stosunku do wszystkich członków grupy już na wstępnym etapie postępowania, co wynika z faktu, że część członków grupy nie była stroną umowy o budowę lokalu zawartej ze Spółdzielnią, a jedynie nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu od osoby, która wcześniej taką umowę zawarła. Jak podkreślono – przeniesienie ekspektatywy odrębnej własności lokalu nie skutkuje przejściem na nabywcę całości praw i zobowiązań wynikających z umowy, a tym bardziej skutkiem przeniesienia praw z ekspektatywy nie jest przeniesienie ewentualnego roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Pozwana podniosła, że nawet gdyby przyjąć fakt wzbogacenia się jej poprzez wniesienie wkładu budowlanego w wysokości przekraczającej rzeczywiste koszty budowy, to takie rzekome wzbogacenie się pozwanej nastąpiło kosztem osoby, która dokonała wpłat tytułem wkładu budowlanego (gdyż w tych wpłatach mieścić się musiała nienależna część wkładu związana z nabyciem gruntu), nie zaś kosztem w/w członków grupy, która uiszcza cenę (albo której darowano) za nabycie ekspektatywy od swojego poprzednika prawnego. Zdaniem pozwanej okoliczności te mają zasadnicze znaczenie dla oceny spełnienia przesłanki jednolitości, gdyż inną podstawę faktyczną ma roszczenie członka grupy, który żąda zwrotu wpłaconych przez siebie kwot tytułem nienależnego świadczenia, który sam wpłacał te kwoty w

wykonaniu umowy - od roszczenia osoby, która żąda zwrotu nienależnie pobranych kwot, których sama nigdy nie wpłaciła.

W ocenie pozwanej, wątpliwe jest spełnienie przez członków grupy statusu konsumenta, a roszczenie zgłaszane przez powoda jest zwykłym roszczeniem cywilnoprawnym, a nie roszczeniem o ochronę konsumentów.

Uzasadniając swój wniosek o oddalenie powództwa pozwana podniosła, że inwestycja (...) została już pomiędzy Spółdzielnią a finansującymi ostatecznie rozliczona.

Pozwana zaprzeczyła, jakoby Spółdzielnia nie poniosła żadnych kosztów związanych z nabyciem gruntu pod budynek, a powód nie wykazał, jakoby osoby będące członkami grupy rzeczywiście uiszczały kwoty na poczet wkładu budowlanego w zakresie opłaty za grunt w kwotach określonych w pozwie. W ocenie pozwanej samo stwierdzenie członka Spółdzielni, że wkład budowlany w rzeczywistości przewyższył koszty budowy, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia zarzutu nieważności rozliczenia budowy.

Pozwana podniosła także, że działki gruntu, na których stanęła inwestycja (...), zostały nabyte przez poprzednika prawnego Spółdzielni na mocy decyzji z dnia 30 października 1979 r. o numerze T IV 610/2 – 108-73/BB. Od daty nabycia gruntu poprzednik prawny Spółdzielni, następnie zaś Spółdzielnia, ponosiła koszty i nakłady związane z jego utrzymaniem aż do czasu zrealizowania na nim inwestycji i przeniesienia praw do gruntu na rzecz finansujących (koszty związane z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, podatku od nieruchomości, a także inne koszty niezbędne do utrzymania i przygotowania gruntu w taki sposób, aby możliwe było wzniesienie na nim budynku wielolokalowego).

Zdaniem pozwanej, podmiotem uprawnionym do dochodzenia ewentualnego roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia jest podmiot zubożony w stosunku do podmiotu wzbogaconego, zaś powód nie wykazał, aby członkowie grupy zostali zubożeni względem pozwanej, ani żeby zostali zubożeni w wysokości roszczeń dochodzonych pozwem.

W dniu 10 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowił rozpoznać sprawę w postępowaniu grupowym i postanowienie to uprawomocniło się (postanowienie k. 1536).

Postanowieniem z dnia 28 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał ustalenia składu grupy – i postanowienie to uprawomocniło się (postanowienie k. 2375 – 2384). Skład grupy ustalono, dokonując jej podziału na poszczególne podgrupy w sposób następujący:

1) podgrupa nr I :

1. M. F.,
2. B. F.,
3. G. J. (1);

2) podgrupa nr II:

4. T. S.,
5. K. W.,
6. W. S.,
7. D. C. (1);

3) podgrupa nr III:

8. G. M.,

9. M. W.,

10. J. Z. (1),

11. A. M. (1),

12. K. J.,

13. S. J.,

14. B. O.,

15. D. M.,

16. J. P.;

4) podgrupa nr IV:

17. R. M.

18. K. K. (1);

5) podgrupa nr V:

19. M. S.

20. A. W.,

21. K. T.,

22. P. P.

23. G. B.;

6) podgrupa nr VI:

24. H. N.,

25. R. N.;

7) podgrupa nr VII:

26. M. M.,

27. D. C. (2),

28. Z. N.,

29. A. B.,

30. J. Z. (2);

8) podgrupa nr VIII:

31. P. D.,

32. A. K. (1);

9) podgrupa nr IX:

33. M. J.,

34. A. K. (2);

10) podgrupa nr X:

35. K. P.,

36. M. P.,

37. P. G.;

11) podgrupa nr XI:

38. M. T. (1),

39. M. T. (2).

Prawomocne stwierdzenie, że sprawa niniejsza rozpoznawana jest w postępowaniu grupowym, oraz prawomocne ustalenie składu grupy – wraz z potwierdzonymi przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w toku postępowań zażaleniowych konsumenckim charakterem powództwa i składających się nań roszczeń członków grupy, jednolitym charakterem tych roszczeń oraz spełnieniem wymogów formalnych postępowania grupowego – zostały utrwalone powyższym postanowieniem i wiążą Sąd w dalszym postępowaniu. Nie ma potrzeby powtarzania w uzasadnieniu wyroku ustaleń i rozważań zawartych w uzasadnieniu tego postanowienia.

Kwestie te w każdym razie nie podlegają ponownemu badaniu na tym etapie merytorycznego rozpoznania powództwa w postępowaniu grupowym, który następuje od uprawomocnienia się składu grupy do wydania wyroku w sprawie. Przyjęcie odmiennej koncepcji i ponowne badanie tych kwestii (dopuszczalności powództwa w postępowaniu grupowym i składu grupy) niweczyłoby sens procedury postępowań grupowych, nie bez przyczyny podzielonych na etapy kończące się kolejnymi zaskarżalnymi, a potem prawomocnymi postanowieniami. **Sąd orzekający w niniejszej sprawie stoi zatem na stanowisku, że te prawomocne postanowienia wyznaczają zamknięte etapy postępowania grupowego, a w każdym razie – że po prawomocnym ustaleniu składu grupy nie można ponownie badać składu grupy, ani tym bardziej dopuszczalności pozwu w postępowaniu grupowym.** Ewentualne nieprawidłowości na poprzednich etapach są za to sanowane prawidłowym postępowaniem na kolejnym etapie postępowania.

Nie ma zatem znaczenia podniesiony przez pozwaną na ostatniej rozprawie zarzut dokonania ogłoszeń o postępowaniu przed formalnym ustaleniem dopuszczalności postępowania grupowego. Sąd bowiem ostatecznie te dopuszczalność ustalił wraz z ustaleniem składu grupy, i postanowienie to stało się prawomocne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 października 2006 r. pozwana – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawarła jako zamawiający wraz z (...) S.A. jako inwestorem powierniczym umowę nr (...), na mocy której pozwana powierzyła, a inwestor przyjął do wykonania inwestycję pn „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem, usługami, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu” zlokalizowaną w W. przy ul. (...), na nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr ew. nr cz. (...) z obrębu (...) będące w użytkowaniu wieczystym powódki (działki te powstały w wyniku podziału nieruchomości uregulowanej w KW (...) dz. (...), położonej przy ul. (...) na terenie dzielnicy U. (...) W.

oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr (...) o pow. 19849 m2 w obrębie (...)) oraz na nieruchomościach udostępnionych (cz. (...)).

Inwestycja miała być realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 3 listopada 2005 r. Zakres umowy obejmował wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i pełnienie nadzoru autorskiego, komercjalizację oraz realizację budynku i uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie. Celem przedmiotowej inwestycji miało być ustanowienie, po jej zakończeniu, odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych na rzecz osób, które finansowały budowę, zgodnie z zawartymi umowami, przy czym osoby te miały zostać przyjęte w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W celu prawidłowej realizacji umowy w zakresie zawierania umów z finansującymi oraz uzyskania stosownych decyzji, w tym pozwolenia na użytkowanie Zespołu (...) – Usługowego Centrum (...), zamawiający wyposażył inwestora powierniczego w stosowne pełnomocnictwo obejmujące m.in. umocowanie do zawierania umów o budowę lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych w związku z realizowaną inwestycją dotyczącą budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i usługami, zlokalizowanego przy ul. (...) w W.. Postanowiono także, że inwestor powierniczy będzie miał prawo powierzyć wykonanie części robót będących przedmiotem umowy podwykonawcom (umowa nr (...) k. 119 – 124, pełnomocnictwo k. 125, decyzja k. 883, decyzja k. 1581, umowa dzierżawy k. 1582, umowa ustanowienia użytkowanie wieczystego k. 1592 – 1602, rozliczenia, pisma, umowy i wyroki dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste i dzierżawę k. 1603 – 2116).

Do przedmiotowej umowy jako załącznik dołączono wzór umowy o budowę lokalu mieszkalnego, jaka miała być zawierana między inwestorem powierniczym a podmiotami finansującymi – tzw. umowę finansującą. Z treści § 1 ust. 2 przedmiotowej umowy wynika, że budynek – mieszkalno – usługowo – garażowy z infrastrukturą, zagospodarowaniem terenu realizowany będzie na części nieruchomości oddanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, położonej w W. u zbiegu ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr cz. (...) z obrębu (...) oraz na nieruchomościach udostępnionych (cz. (...), cz. (...)) (umowa o budowę lokalu mieszkalnego k. 126 – 129).

W dniu 21 sierpnia 2007 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie regulaminu dotyczącego zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W., na mocy której wprowadziła „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W.” (uchwała k. 1026).

Zgodnie z treścią § 4 pkt 5) w/w regulaminu do kosztów ogólnych oznaczających koszty ponoszone przy realizacji zadania inwestycyjnego, a niedające się odnieść bezpośrednio do poszczególnych środków trwałych wyłonionych w trakcie jego realizacji, zaliczono m.in. **równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych jako (...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku**, koszty z tytułu wieczystego użytkowania terenu poniesione do dnia zakończenia budowy oraz koszty nabycia na własność terenu. W § 5 pkt 2 ppkt a) i b) stwierdzono, że koszty zadania inwestycyjnego oraz koszty budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych określa się ostatecznie, po zakończeniu i rozliczeniu budowy zadania inwestycyjnego na podstawie:

a) kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię na jego realizację,

b) **równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek** oznaczonych jako (...) z obrębu 1 – 11 – 05 objętych zadaniem inwestycyjnym, **wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie** zadania inwestycyjnego (regulamin k. 1027 – 1031).

W dniu 23 sierpnia 2007 r. inwestor powierniczy – (...) S.A. w W. zawarł umowę finansującą nr (...) z **M. F.** oraz **B. P.**, na mocy której oboje nabyli ekspektatywę odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 47,3 m2 wraz z miejscem postojowym w garażu w udziale po 1/2 części. Na mocy aktu notarialnego z dnia 17 czerwca 2011 r. A. S. i E. B.

jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. F. i B. P. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 23 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w udziałach po 1/2 na rzecz M. F. i B. P. (umowa k. 132 – 137, akt notarialny k. 166 – 177).

W dniu 3 sierpnia 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarli **M. J.**, **A. K. (2)**, **G. J. (1)** i jego żona A. J., na mocy której nabyli ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 46,9 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w udziałach: (...) M. J., (...) A. K. (2), (...) w ramach majątku wspólnego G. J. (1) i A. J.. W dniu 10 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. J., A. K. (2), G. J. (1) i jego żoną A. J. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 3 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. J. (1/4 części), A. K. (2) (1/4 części) oraz G. J. (1) i jego żony A. J. (1/2 części) (umowa k. 159 – 165, akt notarialny k. 202 – 215)

W dniu 21 listopada 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **P. P.**. Na mocy w/w umowy nabył on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 58,6 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 5 października 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z P. P. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 21 listopada 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz P. P.. Nabycie zostało dokonane do majątku osobistego (umowa z aneksem k. 230 – 237, akt notarialny k. 260 – 267).

W dniu 5 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **T. S.**. Na mocy w/w umowy nabył on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 41,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 5 stycznia 2012 r. E. B. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z T. S. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 5 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz T. S. (umowa k. 269 – 275, akt notarialny k. 283 – 295).

W dniu 31 maja 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **K. G. (1) (dziś W.)**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 41,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 17 lutego 2012 r. A. S. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. G. (1) (dziś W.) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 31 maja 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz K. W. (umowa k. 276 – 282, akt notarialny k. 296 – 307).

W dniu 12 marca 2008 r. umowę finansującą nr (...) zawarli **G. M.** wraz z małżonką A. M. (2). Na mocy w/w umowy nabyli on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 46,9 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 22 września 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z G. M. i A. M. (2) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 12 marca 2008 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości

wspólnej na rzecz G. M. i A. M. (2) w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej (umowa k. 309 – 315, akt notarialny k. 366 – 378).

W dniu 12 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **M. W.**. Na mocy w/w umowy nabył on wraz z małżonką B. W. (1) ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 46,9 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 11 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. W. i jego żoną B. W. (2) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 12 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 316 – 322, akt notarialny k. 379 – 391).

W dniu 29 maja 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **J. Z. (1)** wraz z małżonką Z. Z.. Na mocy w/w umowy nabyli on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 46,9 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 22 września 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z J. Z. (1) i jego małżonką Z. Z. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 29 maja 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa z aneksem k. 323 – 330, akt notarialny k. 392 – 404).

W dniu 30 lipca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **A. M. (1)**. Na mocy w/w umowy nabyła on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,6 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 21 września 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z A. M. (1) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 30 lipca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz A. M. (1). Nabycie zostało dokonane do majątku odrębnego (umowa k. 331 – 337, akt notarialny k. 405 – 419).

W dniu 21 września 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **K. J.** wraz z małżonką B. J.. Na mocy w/w umowy nabyli on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej. W dniu 5 października 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. J. i jego małżonką B. J. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 21 września 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 338 – 344, akt notarialny k. 420 – 426).

Umowę finansującą nr (...) zawarła **S. J.**. Na mocy w/w umowy nabyła on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 46,9 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 5 stycznia 2012 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z S. J. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz S. J. (umowa k. 345 – 351, akt notarialny k. 427 – 439).

W dniu 29 sierpnia 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **B. O.** wraz z małżonką J. O.. Na mocy w/w umowy nabyli on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,2 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 16 listopada 2011 r. E. B. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z B. O. i jego małżonką J. O. umowę, na mocy której w wykonaniu

postanowień umowy (...) z dnia 29 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 352 – 358, akt notarialny k. 440 – 452).

W dniu 10 czerwca 2008 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **D. M.**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,3 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 28 lipca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z D. M. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 10 czerwca 2008 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz D. M. (umowa k. 359 – 365, akt notarialny k. 453 – 466).

W dniu 6 lipca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **R. M.**. Na mocy w/w umowy nabył on ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 69,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 21 września 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z R. M. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 6 lipca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz R. M. (umowa z aneksem k. 468 – 475, akt notarialny k. 483 – 495).

W dniu 14 sierpnia 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **K. K. (1)** wraz z małżonką M. K.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 69,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 21 września 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. K. (1) i M. K. i umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 14 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 476 – 482, akt notarialny k. 496 – 509).

W dniu 11 lipca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **M. S.**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 50,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 21 lipca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. S. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 11 lipca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. S. (umowa z aneksem k. 511 – 517, akt notarialny k. 532 – 545).

W dniu 30 maja 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **A. W.**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 49,5 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 26 listopada 2012 r. G. J. (2) i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z A. W. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 30 maja 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz A. W. (umowa k. 518 – 524, akt notarialny k. 546 – 553, wyrok k. 554 – 558).

W dniu 21 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **K. T.** za zgodą małżonki M. T. (3). Na mocy w/w umowy nabyli ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 48,4 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 17 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako

przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. T. i M. T. (3) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 21 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa z aneksem k. 525 – 531, akt notarialny k. 559 – 571).

W dniu 10 września 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarły **H. N.** i **R. N.**. Na mocy w/w umowy nabyły one ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr 870 powierzchni użytkowej 58,6 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w udziałach po 1/2. W dniu 21 lipca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z H. N. i jej małżonkiem J. N. oraz z R. N. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 10 września 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz małżonków H. i J. N. w udziale 1/2 oraz na rzecz R. N. w udziale 1/2 (umowa k. 573 – 579, akt notarialny k. 580 – 586).

W dniu 18 lutego 2008 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **W. S.** wraz z małżonką E. S.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 41,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 6 lipca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z W. S. i E. S. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 18 lutego 2008 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 600 – 605, akt notarialny k. 620 – 631).

W dniu 6 sierpnia 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł P. J. działający w imieniu i na rzecz **P. G.**. Na mocy w/w umowy P. G. nabył ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 66,5 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 17 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. G. (2), działającą jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz P. G. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 6 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz P. G. (umowa k. 640 – 646, akt notarialny k. 655 – 667).

W dniu 27 września 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **M. M.** wraz z małżonką E. M.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 78,3 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 3 października 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. M. i jego żoną E. M. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 27 września 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 669 – 675, akt notarialny k. 697 – 709).

W dniu 18 lutego 2009 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **D. C. (2)** za zgodą małżonki G. C.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 78,3 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 28 maja 2012 r. A. S. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z D. C. (2) i jego żoną G. C. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 27 września 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 676 – 682, akt notarialny k. 711 – 714).

W dniu 10 lipca 2008 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **Z. N.** wraz z małżonką A. N.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 78,3 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 11 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z Z. N. i jego żoną A. N. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 10 lipca 2008 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 683 – 689, akt notarialny k. 715 – 727).

W dniu 12 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **A. B.** za zgodą małżonki K. B.. Na mocy w/w umowy nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 83,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 14 listopada 2011 r. A. S. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z A. B. i jego żoną K. B. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 12 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 690 – 696, akt notarialny k. 728 – 741).

W dniu 12 lipca 2007 r. umowę finansującą nr (...) i (...) zawarł **P. D.** . Na mocy w/w umów nabył on wraz z małżonką A. D. ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 51,8 m² wraz z miejscem postojowym w garażu oraz ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 41,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 18 października 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. zawarła z P. D. ugodę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) i (...) z dnia 12 lipca 2007 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przeniosła na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni własność przedmiotowych lokali wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków, co zostało potwierdzone na mocy aktu notarialnego z dnia 12 listopada 2012 r. (umowa k. 743 – 749, umowa k. 750 – 756, protokół ugody k. 778 – 780, akt notarialny k. 771 – 777).

W dniu 25 lipca 2007 r. umowę finansującą nr (...) i (...) zawarł **A. K. (1)** wraz z małżonką A. K. (3). Na mocy w/w umów nabyli oni ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,6 m² wraz z miejscem postojowym w garażu oraz lokalu mieszkalnego (...) o powierzchni użytkowej 47,6 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 9 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z A. K. (1) i jego żoną A. K. (3) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali (...), na mocy których w wykonaniu postanowień umowy (...) i (...) z dnia 25 lipca 2007 r. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 757 – 763, umowa k. 764 – 770, akt notarialny k. 781 – 793, akt notarialny k. 794 - 806).

W dniu 18 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **K. P.**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 62,2 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 7 lipca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z K. P. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 18 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz K. P. (umowa k. 809 – 815, akt notarialny k. 822 – 833).

W dniu 13 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **M. P.** . Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 62,2 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 17 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. P. umowę, na

mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 30 maja 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. P. (umowa k. 816 – 821, akt notarialny k. 834 – 845).

W dniu 20 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **J. Z. (2)**. Na mocy w/w umowy nabył ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 84,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 14 listopada 2011 r. A. S. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z J. Z. (2) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 20 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz J. Z. (2) (umowa k. 1070 – 1075, akt notarialny k. 1076 – 1089).

W dniu 11 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **M. T. (2)**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 62,2 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 16 listopada 2011 r. E. B. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. T. (2) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 11 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. T. (2) (umowa k. 2214 – 2220, akt notarialny k. 2229 – 2242).

W dniu 11 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarła **M. T. (1)**. Na mocy w/w umowy nabyła ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 62,2 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 17 sierpnia 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z M. T. (1) umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 11 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M. P. (umowa z aneksem k. 2221 – 2228, akt notarialny k. 2243 – 2254).

W dniu 27 sierpnia 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **D. C. (1)** wraz z żoną A. C. . Na mocy w/w umowy nabyli ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 41,7 m² wraz z miejscem postojowym w garażu w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 6 maja 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z D. C. (1) i A. C. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 27 sierpnia 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 2260 – 2266, akt notarialny k. 2267 – 2278).

W dniu 8 listopada 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **J. P.**. Na mocy w/w umowy nabył ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,0 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 24 sierpnia 2012 r. M. A. i G. G. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z J. P. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 8 listopada 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz J. P. (umowa z aneksem k. 2289 – 2295, akt notarialny k. 2296 – 2308).

W dniu 5 czerwca 2007 r. umowę finansującą nr (...) zawarł **G. B.** za zgodą żony L. B.. Na mocy w/w umowy nabyli ona ekspektatywę do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 49,5 m² wraz z miejscem postojowym w garażu. W dniu 1 czerwca 2011 r. A. S. i E. B. jako przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawarli z G. B. i L. B. umowę, na mocy której w wykonaniu postanowień umowy (...) z dnia 5 czerwca 2007 r. strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i przedstawiciele Spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy o własności lokali i Statutu Spółdzielni przenieśli własność lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz w/w małżonków (umowa k. 2311 – 2317, akt notarialny k. 2318 – 2329).

We wszystkich w/w umowach w § 4 ust. 1 pkt 3) znajdował się zapis, że „koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności (...) ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę”(okoliczność bezsporna wynikająca z treści w/w umów finansujących).

Każdy z w/w pierwotnych nabywców do momentu podpisania aktu notarialnego, na mocy którego nabył prawo do w/w lokalu, uiścił wkład budowlany w całości - co bezpośrednio wynika z przedmiotowych aktów notarialnych, a także z rozliczeń wkładów budowlanych. Do naliczonego przez Spółdzielnię kosztu ekwiwalentu za grunt został doliczony podatek VAT w stawkach odpowiednio 7% w stosunku do mieszkań, i 22% w stosunku do miejsc postojowych (okoliczność bezsporna wynikająca z treści w/w aktów notarialnych, rozliczenia wkładów budowlanych k. 1432 – 1498).

Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 20 kwietnia 2011 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła rozliczenie zadania inwestycyjnego – budynku pn. „(...)” przy ul. (...) w W., przedstawione przez Zarząd zamykające się w kwocie **65.662.062,90 zł**, zawierające wyliczenie średniego kosztu budowy netto, w tym:

- 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości 7.520,21 zł,
- 1 m² lokalu użytkowego w wysokości 8.339,30 zł z wyłączeniem apteki, lokalu nr (...) i lokalu nr (...),
- 1 miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym w wysokości 41.191,47 zł,
- 1 m² balkonu w wysokości 1.436,06 zł,
- 1 m² ogrodu zimowego w wysokości 2.198,17 zł,
- 1 m² tarasu w wysokości 1.149,35 zł,
- 1 m² komórki lokatorskiej w wysokości 2.530,24 zł (uchwała k. 848, rozliczenie inwestycji k. 849 – 860).

W odpowiedzi na zapytania członków Spółdzielni o kwestię rozliczenia zadania inwestycyjnego budynku „(...)” przy ul. (...) w W., Spółdzielnia złożyła zbliżone oświadczenia członkom grupy, w których wskazała, że zgodnie ze stanowiącymi załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 20 kwietnia 2011 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia zadania inwestycyjnego pn. „(...)” przy ul. (...) w W. rozliczeniem zadania inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami i usługami znajdującego się w W. przy ul. (...) oraz obowiązującym regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. „(...)” przy ul. (...) w W. (stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 21 sierpnia 2007 r.), koszt zadania inwestycyjnego obejmowały m.in. **równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu** działek oznaczonych nr (...) , cz.(...) i cz. (...), **wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego** . Podkreślono, że nieruchomość gruntowa, na której posadowiony został budynek przy ul. (...), oddana została w użytkowanie wieczyste Spółdzielni na podstawie umowy użytkowania wieczystego oraz przeniesienia własności budynków z dnia 31 października 1997 r. zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)), zaś w związku z zawarciem przedmiotowej umowy Spółdzielnia zobowiązana była do poniesienia pierwszej opłaty w wysokości 124.508,00 zł, taksy notarialnej wynoszącej 5.000,00 zł, opłaty za wpis w wysokości 55,00 zł, a także do ponoszenia

opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. W przedmiotowych oświadczeniach Spółdzielnia wskazała, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu, związanego z przedmiotową inwestycją za okres 01.01.2007 r. – 30.11.2010 r., która została zapłacona przez Spółdzielnię i przyjęta do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, wynosi 140.637,64 zł (oświadczenia skierowane do członków Spółdzielni k. 861 – 881).

Z wyliczeń przedstawionych w rozliczeniu inwestycji „Budynek Mieszkalno – Usługowo – Garażowy w W. ul. (...)” sporządzonym na zlecenie Spółdzielni wynika, że z kwoty wynikającej z rozliczenia inwestycji, tj. **65.662.062,90 zł** wydzielone zostały:

- koszty robót dodatkowych w wysokości **3.712.565,89 zł** oraz

- opłata za grunt w wysokości **5.756.520,00 zł**

Z przedmiotowego rozliczenia wynika także, że kwota ekwiwalentu w wysokości 5.756.520,00 zł została podzielona przez łączną powierzchnię lokali, tj. 9.595,81 m², co dało **opłatę w wysokości 599,90 zł za 1 m² lokalu mieszkalnego**, natomiast **opłata za jedno miejsce postojowe w garażu to kwota 6.791,83 zł** (rozliczenie inwestycji k. 849 – 860).

W piśmie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z dnia 9 grudnia 2010 r., dotyczącym podsumowania dokonanej w 2010 r. lustracji pozwanej Spółdzielni oraz zaleceń skierowanych do jej władz podkreślono, że Spółdzielnia na potrzeby przedmiotowej inwestycji nie pozyskiwała nieruchomości gruntowych, a inwestycja była realizowana na gruncie oddanym znacznie wcześniej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. W wyniku badań lustracyjnych ustalono, że Spółdzielnia przyjęła do kalkulacji kosztów realizowanych inwestycji wartość wieczystego użytkowania gruntu wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego, określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, przy czym przyjęta wartość wieczystego użytkowania wynikająca z operatu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę znacznie przewyższa wartość wieczystego użytkowania gruntu wynikająca z ewidencji księgowej. Jednocześnie podkreślono, że nie jest dopuszczalne obciążanie członków Spółdzielni opłatami w ramach wkładu budowlanego, które nie są związane bezpośrednio z kosztami danej inwestycji (pismo dot. zaleceń polustracyjnych k. 928 – 950).

Pismem z dnia 3 września powód – reprezentant grupy K. K. (1) skierował do pozwanej Spółdzielni ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym wezwał pozwaną do zapłaty kwoty w wysokości 1.422.100,49 zł w terminie do dnia 12 września 2013 r., wskazując, że w/w wierzytelność stanowi roszczenie z tytułu bezprawnego wliczenia ekwiwalentu za grunt w ramach rozliczenia inwestycji przy ul. (...) w W., co było niezgodne z art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w związku z oświadczeniami złożonymi przez Spółdzielnię fakt wyliczenia w/w kwoty do rozliczenia inwestycji oraz fakt nienabycia gruntu pod inwestycję pozostają bezsporne między stronami. Przedmiotowe wezwanie wpłynęło do pozwanej Spółdzielni w dniu 3 września 2013 r. (ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 991).

Powyższe ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i wiarygodności, a ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego specjalizującego się w rozliczeniach inwestycji spółdzielni mieszkaniowych na okoliczność ustalenia ostatecznego rozliczenia przedmiotowej inwestycji oraz o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. S. oraz E. B. na okoliczność znaczenia postanowień dotyczących kosztów gruntu dla konstrukcji uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 20 kwietnia 2011 r. o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy oraz Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 21 sierpnia 2007 r. Strona pozwana podnosiła, że przeprowadzenie tego dowodu pozwoli na ustalenie, czy pod pozycją „ekwiwalent za grunt pod budowę” mieszczą się takiego rodzaju koszty, które w ostatecznym rozliczeniu inwestycji powinny być poniesione przez finansujących nawet przy przyjęciu – niesłusznego zdaniem pozwanej – założenia, że ekwiwalent jako równowartość prawa

użytkowania wieczystego nie mógł stanowić takiego kosztu. W ocenie Sądu przeprowadzenie takiego dowodu z opinii biegłego jedynie przedłużyłoby toczące się postępowanie i nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sam fakt, że Spółdzielnia pobierała opłaty z tytułu ekwiwalentu jako równowartości prawa użytkowania wieczystego, Sąd ustalił na podstawie innych dowodów, zaś przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, czy pod pozycją „ekwiwalent za grunt pod budowę” mogły mieścić się inne niż opłata z tytułu w/w ekwiwalentu koszty i nakłady niezbędne do utrzymania i przygotowania gruntu do realizacji na nim inwestycji (...) w zakresie, w jakim nie zostały uwzględnione w innych pozycjach ostatecznego rozliczenia - w świetle sformułowania pozwu bezprzedmiotowe. Przede wszystkim zarzutem podniesionym w pozwie było bezprawne wliczanie ekwiwalentu wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu jako kosztu budowy, podczas gdy Spółdzielnia mogła wliczyć jedynie rzeczywisty poniesiony koszt, tj. opłaty za użytkowanie wieczyste za okres budowy. W gestii Sądu leżało więc zbadanie czy rzeczywiście pozwana Spółdzielnia wliczyła do kosztu inwestycji tego typu opłaty, a jeśli tak, to czy zrobiła to bezprawnie. Nie ma znaczenia dla zasadności bądź bezzasadności niniejszego powództwa to, czy w ostatecznym rozliczeniu pozwana nie uwzględniła innego rodzaju kosztów i nakładów niezbędnych do utrzymania i przygotowania gruntu do realizacji przedmiotowej inwestycji, bo powództwo dotyczy wyłącznie wliczenia ekwiwalentu wartości użytkowania gruntu jako kosztu budowy.

To zaś, że pozwana wliczyła do kosztu inwestycji ekwiwalent (równowartość) gruntu – zostało już, zdaniem Sądu, wykazane w wystarczający sposób:

Jak bowiem ustalono, Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę w sprawie regulaminu dotyczącego zasad rozliczania kosztów przedmiotowego zadania inwestycyjnego, na mocy której wprowadziła regulamin, i zgodnie z treścią jego § 4 pkt 5 do kosztów ogólnych oznaczających koszty ponoszone przy realizacji zadania inwestycyjnego, a niedające się odnieść bezpośrednio do poszczególnych środków trwałych wyłonionych w trakcie jego realizacji, zaliczono m.in. równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek pod inwestycję, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Koszty zaś z tytułu wieczystego użytkowania terenu poniesione do dnia zakończenia budowy oraz koszty nabycia na własność terenu – wyszczególniono w tym regulaminie osobno. To wskazuje, że koszty te nie były tożsame, a ponadto – że jako koszt nabycia gruntu wliczany do kosztu inwestycji traktowano aktualną wartość rynkową gruntu – bo tę właśnie ustala operat szacunkowy – a nie koszt jego pozyskania.

Podobnie § 5 pkt 2 ppkt a) i b) tegoż Regulaminu stanowił, że koszty zadania inwestycyjnego oraz koszty budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych mają być ostatecznie określone po zakończeniu i rozliczeniu budowy zadania inwestycyjnego na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię na jego realizację (pkt a) oraz równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek pod inwestycję (pkt b) – co ponownie świadczy o tym, że koszty te nie były tożsame, tym samym owa równowartość gruntu nie zawierała się w rzeczywistych kosztach poniesionych na inwestycję (budowę). Ponadto w zapisie tym powtórzono, że wartość tego gruntu ma być wyliczona według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie zadania inwestycyjnego – co ponownie świadczy o tym, że chodziło o aktualną wartość rynkową gruntu, a nie o koszt jego pozyskania przez Spółdzielnię.

Także we wszystkich umowach finansujących zawartych z członkami grupy znajdowały się zapisy, że „koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności (...) ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę”. Te jednolite zapisy świadczą o tym, że zasady określone w uchwale Rady Nadzorczej i Regulaminie zostały przyjęte w umowach obejmujących inwestycję.

Także w wyjaśnieniach do uchwały zatwierdzającej rozliczenie inwestycji Rada Nadzorcza wskazała, że naliczony koszt budowy obejmował m.in. równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek pod inwestycją, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego.

Wreszcie, w sporządzonym na zlecenie Spółdzielni rozliczeniu inwestycji wskazano, że z kwoty wynikającej z rozliczenia inwestycji wydzielone zostały koszty robót dodatkowych oraz opłata za grunt – ta ostatnia w wysokości

5.756.520,- zł. Tymczasem taką właśnie kwotę wskazano w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste – była to zatem rynkowa wartość gruntu. I tę kwotę rozdzielono następnie pomiędzy lokale (wg liczby m. kw.) i miejsca postojowe – i tak wyliczone kwoty pobrano od członków grupy jako wpłaty na koszt budowy ich lokali.

Wszystko to w sposób jednoznaczny i oczywisty wskazuje, zdaniem Sądu, że pozwana Spółdzielnia pobrała od członków grupy, tytułem kosztów budowy, kwoty stanowiące równowartość rynkowej wartości gruntu pod inwestycją.

Potwierdza to także, jak ustalono, wynik lustracji dokonanej w pozwanej Spółdzielni przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Sąd nie uwzględnił wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków: A. S. i E. B. oraz o przesłuchanie strony pozwanej. W ocenie Sądu uwzględnienie przedmiotowych wniosków spowodowałoby jedynie zwłokę w rozpoznaniu sprawy, podczas gdy istotne okoliczności faktyczne zostały już wyjaśnione.

Sąd pominął zaoficerowane przez stronę powodową twierdzenia i dowody z dokumentów i ich kserokopii na następujące okoliczności:

- że w związku z przedmiotową inwestycją zostało wszczęte postępowanie karne – prowadzone przez Prokuraturę Rejonową W. – M. pod sygn. akt (...) celem zbadania nieprawidłowości, jakie miały miejsce przy realizacji inwestycji. Ze sporządzonej w powyższej sprawie opinii biegłych wynika, że zgodnie z umową (...) środki pieniężne pozyskane od finansujących z tytułu wpłat równowartości prawa użytkowania wieczystego gruntu – 7.332.600,00 zł powinny zostać przekazane z rachunku inwestycyjnego – na rachunek Spółdzielni, co nie zostało dokonane. Biegli podkreślili, że środki pieniężne stanowiące ekwiwalent za grunt nie powinny być przeznaczone na finansowanie inwestycji, zaś w rzeczywistości całość wpłacanych przez finansujących zaliczkowych wkładów budowlanych łącznie z ekwiwalentem za grunt została przeznaczona na sfinansowanie kosztów inwestycji, dlatego że Spółdzielnia nie egzekwowała od spółki (...) S.A. realizacji postanowień umowy z zakresu finansowania budowy powierzchni niesprzedanych (opinia k. 952 – 959).

- że na mocy postanowień z dnia 3 grudnia 2012 r. Prokuratura Rejonowa W. – M. w W. postanowiła zastosować wobec A. S. i E. B. jako środek zapobiegawczy nakaz powstrzymania się od wykonywania funkcji członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej oraz sprawowania nadzoru nad jej finansami (postanowienie k. 961 – 963, postanowienie k. 964 – 966).

- że z audytu przeprowadzonego na zlecenie pozwanej Spółdzielni przez (...) dotyczącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej (...) opracowanej zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową nr (...) z dnia 17 października 2012 r. wynika, że wyliczenie ekwiwalentu było bezprawne. Zgodnie z treścią przedmiotowej opinii – niezgodne jest zaliczanie do kosztów prowadzenia zadania inwestycyjnego przez spółdzielnię mieszkaniową realizującą swoje zadania statutowe w trybie art. 1 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych skutków przeszacowania wartości gruntów będących własnością spółdzielni, bez względu czy grunty te są własnością spółdzielni czy też spółdzielnia posiada je na podstawie umowy o użytkowanie wieczyste. W opinii podkreślono, że ustalony koszt wytworzenia inwestycji (...) w kwocie 65.662.062,90 zł nie obejmuje kosztów rzeczywiście poniesionych – brak było tytułu do obciążenia inwestycji z tytułu kosztów poniesionych kosztem wytworzenia inwestycji (...) o kwotę 5.756.520,00 zł, tj. kwotę ekwiwalentu za prawo użytkowania wieczystego (audyt przeprowadzony na zlecenie Spółdzielni k. 968 – 989).

Okoliczności powyższe bowiem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a opinie biegłych z innego postępowania, tak jak i prywatne opinie sporządzone na zlecenie stron – nie mają waloru dowodowego w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.), 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.

Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal (art. 18 ust. 2 u.s.m.) W świetle ust. 4 w/w artykułu, 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.

Niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnię kosztów budowy lokalu (art. 18 ust. 4 u.s.m.) w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych(wyrok SN z dnia 17 maja 2006 r., I CSK 19/06, LEX nr 200883).

Zgodnie zaś z art. 19 ust. 1 i 2 k.p.c., z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

Jako podstawę pozwu, modyfikowanego w toku postępowania, wskazano żądanie zapłaty kwoty 1.700.667,19 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Powód wskazał, że roszczenie to jest dochodzone na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 § 2 w zw. z art. 411 pkt 1) k.c. w zw. z art. 58 § 1 w zw. z art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 18 u.s.m.

W świetle art. 58 § 1 i 3 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Instytucję bezpodstawnego wzbogacenia normują przepisy art. 405 – 414 k.c. Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości, przy czym mając na uwadze art. 410 § 1 k.c, przepis ten ma zastosowanie, w szczególności do świadczeń nienależnych. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.). W świetle art. 411 pkt 1) k.c.,

nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Do zwrotu nienależnego świadczenia mają co do zasady zastosowanie ogólne reguły bezpodstawnego wzbogacenia.

W przedmiotowej sprawie w gestii Sądu leżało zbadanie, czy członkowie grupy wnieśli stosowne wkłady budowlane oraz czy pozwana Spółdzielnia dokonała dowolnego rozliczenia kosztów budowy lokalu (art. 18 ust. 4 u.s.m.) w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych, tj. czy rzeczywiście dokonała wliczenia ekwiwalentu wartości użytkowania gruntu jako kosztu budowy i czy wliczenie to było bezprawne.

Jak wskazano wyżej, fakt wniesienia przez członków grupy wkładów budowlanych zgodnie z art. 18 u.s.m. jest oczywisty zarówno w świetle samej treści aktów notarialnych zawartych w celu wykonania umów finansujących, jak i w świetle kierowanych przez Spółdzielnię do poszczególnych członków grupy rozliczeń wkładów budowlanych (vide k. 1432 – 1498). Okoliczność ta została ustalona przez Sąd.

Zasadniczą kwestią w sprawie było ustalenie, czy wliczenie ekwiwalentu jako równowartości prawa użytkowania wieczystego do kosztów inwestycji było bezprawne. Jak już wyżej wskazano – powód precyzując podstawę prawną swojego żądania wskazał, że zapis umów finansujących zawarty w § 4 ust. 1 pkt 3) jest nieważny w zw. z art. 18 u.s.m. zakazującym wliczania do wkładów budowlanych kosztów, które nigdy nie były rzeczywiście poniesione. Trzeba mieć na uwadze, że u.s.m. nie określa zasad rozliczania kosztów budowy poprzez ustalenie wkładów i pozostawia te kwestię regulacji statutowej, regulaminowej i umownej. Jednakże w tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z już przytoczonym wyrokiem Sądu Najwyższego z 17 maja 2006 r. I CSK 19/06 – Niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnię kosztów budowy lokalu, w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych. Konieczne było w niniejszej sprawie rozważenie, czy faktycznie, jak podniosła strona powodowa – uregulowanie zawarte w § 4 ust. 1 pkt 3) umów finansujących, a co za tym idzie także i samo ostateczne rozliczenie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, było dotknięte nieważnością.

Strona pozwana podniosła m.in. argument, że inwestycja (...) została pomiędzy Spółdzielnią a finansującymi ostatecznie rozliczona. Ponadto strona pozwana podkreśliła, że nie jest prawdą jakoby nie poniosła ona żadnych kosztów związanych z nabyciem gruntu pod budynek, a ponadto powód nie wykazał, jakoby osoby będące członkami grupy rzeczywiście uiszczały kwoty na poczet wkładu budowlanego w zakresie opłaty za grunt w kwotach określonych w pozwie.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu dotyczącego ostatecznego rozliczenia inwestycji, należy wskazać, że nie ma to znaczenia w kontekście ewentualnego stwierdzenia nieważności ostatecznego rozliczenia inwestycji. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. I CSK 199/12, Nadanie przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczeniu kosztów budowy kwalifikacji "ostatecznego" prowadzi do wniosku, iż jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą więc powinno być, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia, a członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia. Jednakże ostateczne rozliczenie kosztów budowy, tak jak każda czynność prawna, może być nieważne. Mają do niego zastosowanie wszystkie przepisy i zasady dotyczące nieważności czynności prawnych, w szczególności spowodowanej wadami oświadczenia woli. Tym samym należało rozważyć, czy umowy finansujące w zakresie § 4 ust. 1 pkt 3), oparta na nich uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z 20 kwietnia 2011 r. o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w zakresie wliczenia ekwiwalentu oraz stosowne postanowienia Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – były nieważne na zasadzie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c.

W ocenie Sądu kwestionowane postanowienia z uwagi na ich niezgodność z art. 18 u.s.m. - są nieważne. Jak zaś przyjmuje się w orzecznictwie, Pojęcie zobowiązań spółdzielni związanych z budową w rozumieniu ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy wydatków poniesionych przez spółdzielnię w związku z

nabyciem prawa użytkowania wieczystego gruntu (wyrok SA w Poznaniu z 2 grudnia 2010 r., sygn. akt I ACa 918/10, Lex nr 898664). Jeśli spółdzielnia dysponuje własnością lub prawem użytkowania wieczystego gruntu, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie i prowadzi na nim inwestycję budowlaną na zasadach budownictwa spółdzielczego dla własnych członków, to nie ma prawa pobierać od nich świadczeń pieniężnych odpowiadających wartości przekazywanego wraz z prawem do lokalu prawa do gruntu, na którym buduje. Wartość posiadanego prawa do gruntu nie jest bowiem dla spółdzielni kosztem budowy. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do pobierania równowartości udziału w prawie do gruntu przypisanego do lokalu od członka dla którego lokal ten jest budowany. W razie pobrania takiej równowartości spółdzielnia realizująca budownictwo przeznaczone dla członków wedle zasady przewidzianej w art. 18 u.s.m., czyli „po kosztach”, jest bezpodstawnie wzbogacona. Odmienne postanowienie umowne, jako sprzeczne z prawem i nieważne, nie uzasadnia pobierania należności za grunt. Stanowisko takie potwierdził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku I ACa 1630/13.

Warto także zwrócić uwagę, że sama Spółdzielnia z góry zakładała, że obciąży swoich członków dwojakimi opłatami – kosztami rzeczywiście poniesionymi oraz nigdy nieponiesioną równowartością prawa użytkowania wieczystego działek pod zabudowę, co wynika jednoznacznie z treści Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego.

Tymczasem zaliczanie do kosztów prowadzenia zadania inwestycyjnego przez spółdzielnię mieszkaniową realizującą swoje zadania statutowe w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutków przeszacowania wartości gruntów spółdzielni, bez względu czy grunty te są jej własnością czy też posiada je na podstawie umowy o użytkowanie wieczyste – jest bezprawne. U stałony koszt wytworzenia inwestycji (...) w kwocie 65.662.062,90 zł nie obejmuje kosztów rzeczywiście poniesionych – brak było bowiem tytułu do obciążenia inwestycji kosztem wytworzenia inwestycji (...) o kwotę 5.756.520,00 zł, tj. kwotę ekwiwalentu za prawo użytkowania wieczystego.

Sąd podziela stanowisko powoda, że ekwiwalent stanowiący równowartość użytkowana wieczystego gruntu, który został wliczony do kosztów inwestycji, stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c, przy czym nie może mieć tu zastosowania zasada wynikająca z art. 411 k.c. odnośnie braku możliwości żądania zwrotu świadczenia, gdyż spełnienie świadczenia, jak już wyżej wskazano, nastąpiło w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Co do drugiego zarzutu strony pozwanej, że nie jest prawdą jakoby Spółdzielnia nie poniosła żadnych kosztów związanych z nabyciem gruntu pod budynek, należy podkreślić, że nie ma to znaczenia dla kwestii zasadności bądź niezasadności przedmiotowego powództwa. Powód oparł swoje żądanie na okoliczności faktycznej, którą było wliczenie ekwiwalentu równowartości prawa użytkowania wieczystego do kosztów inwestycji i to w tym zakresie należało dokonać stosownych ustaleń. Fakt, że spółdzielnia mogła ponosić innego rodzaju koszty związane z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego oraz okoliczność, czy zostały one uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu – nie może mieć przełożenia na rozstrzygnięcie w przedmiotowym postępowaniu – zwłaszcza wobec ostateczności rozliczenia inwestycji. Istotne jest, że pozwana spółdzielnia na potrzeby inwestycji przy ulicy (...) nie pozyskała nieruchomości gruntowych, zaś inwestycja była realizowana na gruncie oddanym pozwanej w użytkowanie wieczyste. Nie jest możliwe uzupełnienie w toku niniejszego postępowania kosztów inwestycji o koszty nie wskazane w ostatecznym rozliczeniu, podnoszone przez pozwaną dopiero w toku niniejszego procesu. Zdecydowanie wykracza to poza ramy procesu, zakreślone przez powoda. Nie może odnieść skutku także jako zarzut hamujący – pozwana nie zgłosiła bowiem skutecznie zarzutu potrącenia, a gdyby nawet chciała to uczynić – powód podniósł w tym zakresie zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu niezasadny jest także argument strony pozwanej, jakoby powód nie wykazał, że osoby będące członkami grupy rzeczywiście uiściły przedmiotowe kwoty na poczet wkładów budowlanych w zakresie opłaty za grunt w kwotach określonych w pozwie. Okoliczność, że wpłaty zostały dokonane, wynika jednoznacznie z przedłożonych przez powoda dokumentów w postaci chociażby aktów notarialnych, rozliczeń wkładów budowlanych kierowanych przez Spółdzielnię do poszczególnych członków grupy, a także z samej uchwały ogólnej o zatwierdzeniu rozliczenia. Ponadto, Spółdzielnia sama w odpowiedzi do części członków oświadczyła, że dokonała takiego wliczenia – kwitując tym samym te wpłaty.

Każda z kwot dochodzonych pozwem na rzecz poszczególnych członków grupy jest w ocenie Sądu zasadna w świetle przedstawionego przez Spółdzielnię rozliczenia kosztów inwestycji. Z przedmiotowego rozliczenia wynika, że kwota ekwiwalentu w wysokości 5.756.520,00 zł została podzielona przez łączną powierzchnię lokali, tj. 9.595,81 m², co dało **opłatę w wysokości 599,90 zł za 1 m² lokalu mieszkalnego**, natomiast **opłata za jedno miejsce postojowe w garażu to kwota 6.791,83 zł** (rozliczenie inwestycji k. 849 – 860). Dochodzone kwoty znajdują odzwierciedlenie w przypadającej na każdego z członków powierzchni lokalu. Zasadnym było także w ocenie Sądu doliczenie bezprawnie pobranego podatku VAT. Powód rozszerzając powództwo w piśmie z dnia 1 kwietnia 2015 r. wskazał, że w toku analizy dokumentów okazało się, że rozliczenie końcowe inwestycji posługiwało się kwotami netto w zakresie określenia kosztu budowy 1 m² powierzchni, do którego został wliczony ekwiwalent za grunt jako kwota netto, natomiast potem Spółdzielnia dodatkowo obciążała członków podatkiem VAT, który był naliczany od całej kwoty za metr kwadratowy (a więc także w zakresie kwoty ekwiwalentu), co oznacza, że dochodzone kwoty bezprawnie pobranego ekwiwalentu zostały dodatkowo powiększone kwotą podatku VAT w wysokości 7 % w przypadku powierzchni mieszkalnych oraz 22 % w przypadku miejsc postojowych.

Powyższe żądanie jest w pełni uzasadnione, zważywszy na treść aktów notarialnych przenoszących własność lokali oraz przedstawionych przez Spółdzielnię indywidualnych rozliczeń końcowych, z których wynika, że dokonano doliczenia podatku VAT. W tym miejscu warto przytoczyć wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2004 r. V CK 293/2003, zgodnie z którym Cena w zakresie obejmującym bezpodstawnie ustalony podatek od towarów i usług (VAT) jest świadczeniem nienależnym. W świetle powyższego zasadność doliczenia pobranego podatku VAT nie budzi wątpliwości Sądu.

Odnosząc się do kwestii odsetek, Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem strony powodowej. Odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od kwoty bezprawnie pobranego ekwiwalentu powinny być liczone w odniesieniu do osób, które pierwotnie przystąpiły do pozwu grupowego – od dnia po upływie daty z przedsądowego wezwania do zapłaty, tj. od dnia 13 września 2013 r., gdyż ostateczny termin płatności wskazany był na dzień 12 września 2013 r. Odnosnie do osób, które przystąpiły do sprawy na dalszym etapie postępowania, odsetki zostały zasądzone od 15-go dnia od doręczenia odpisu rozszerzenia powództwa stronie pozwanej. Należało bowiem założyć, że każde pismo o rozszerzeniu powództwa dotyczące danej grupy osób stanowiło wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 455 k.c., a w związku z tym, że nie był w nich wskazany termin płatności, należało przyjąć zwyczajowo przyjęty termin 14 – dniowy. Na takiej samej zasadzie zostały zasądzone odsetki za opóźnienie od kwoty bezprawnie pobranego podatku VAT.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie I zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę dochodzoną zgodnie z ostatecznie zmodyfikowanym żądaniem pozwu, ustalając kwoty częściowe przypadające na każdego członka grupy.

W punkcie II przedmiotowego wyroku Sąd postanowił kosztami postępowania obciążyć w całości Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, określając wynagrodzenie pełnomocnika reprezentanta powoda zostanie wyliczone w wysokości 3-krotnej stawki minimalnej. Obciążenie kosztami postępowania strony pozwanej nastąpiło zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono na równowartość 3 – krotnej stawki minimalnej, co było uzasadnione dużym stopniem trudności sprawy, obszerną ilością materiałów prawnych, które pełnomocnik powoda przygotował, oraz wysokim stopniem profesjonalizmu tych materiałów – czym pełnomocnik istotnie wsparł Sąd w rozstrzygnięciu sprawy.