

Sygn. akt V Ca 3125/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

| | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Bożena Miśkowiec |
| Sędziowie: | SO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.) SR del. Ewa Suchecka-Bartnik |
| Protokolant: | sekr. sądowy Marta Szczęsna |

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 2162/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od M. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3125/15

UZASADNIENIE

M. K. wniósł o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 8 233,69 zł z odsetkami ustawowymi od 15 kwietnia 2001 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu podniósł zarzut obciążenia go niezasadnie kwotą 8 233,69 zł, wynikającą z podzielenia na wszystkich właścicieli kosztów tzw. odpisu inwestycyjnego w kwocie 3 348 775,73 zł, a który to odpis zdaniem powoda nie winien być wliczony do kosztów budowy jego lokalu. Zdaniem powoda on winien ponieść tylko koszty budowy jego lokalu i żadne inne. W ocenie powoda kwota 8 233,69 zł została uiszczona na rzecz spółdzielni nienależnie i powinna zostać mu zwrócona w terminie 30 dni od daty zawiadomienia przez spółdzielnię o ostatecznym rozliczeniu zadania, a więc w terminie do 14 kwietnia 2001 r.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą

w W. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz inwestycji w kwocie 3 348 775,73 zł wynikają z uchwał Rady Nadzorczej nr 1, 40 i 60 z 1999 r. Ponadto podniosła, że kwestia zasadności obciążenia powoda proporcjonalną do powierzchni jego mieszkania kwotą odpisu inwestycyjnego została rozstrzygnięta w toku postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie o sygn. akt IV C 378/15, a następnie postępowania toczącego się przed Sądem Apelacyjnym o sygn. akt VI ACa 1217/06. W toku tych postępowań ustalono, że obowiązkiem powoda jest uiszczenie wszystkich, a nie tylko uzasadnionych kosztów, o których decydują organy statutowe spółdzielni.

Wyrokiem z 3 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 217 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne:

W dniu 30 grudnia 1998 r. powód M. K. zawarł z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. umowę kandydacką nr (...) dotyczącą wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) w ramach inwestycji (...). Zgodnie z postanowieniami umowy oraz aneksu do niej, pozwana spółdzielnia zobowiązała się do przedzielenia powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 58,3 m⁽²⁾ w budynku (...) w zadaniu inwestycyjnym (...) na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Pismem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z 20 listopada 2000 r. M. K. i E. K. zostali poinformowani o przydziale lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 57,02 m² przy ul. (...). W. P. 112 na zasadach własnościowych.

Uchwałą nr 35 z 8 marca 2001 r. podjętą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zatwierdzono rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej budynków zadania (...). Zgodnie z rozliczeniem kosztów budowy budynku (...), stanowiącym załącznik do powyższej uchwały, koszty bezpośrednie zadania (...) wyniosły łącznie 17 055 983,29 zł, zaś koszty wspólne wyniosły 9 018 787,70 zł, w tym koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz inwestycji wyniosły 3 348 775,73 zł.

Pismem z 15 marca 2001 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała powoda o dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku wielorodzinnego (...) oraz przedstawiła powodowi kartę ostatecznego jego rozliczenia w zakresie lokalu mieszkalnego powoda. Zgodnie z przedstawionym M. K. ostatecznym rozliczeniem budynku (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) W. P. (...) w W., wkład budowlany wyniósł 167 766,45 zł. Po rozliczeniu dokonanych przez powoda zaliczek w kwocie 172 507 zł, spółdzielnia ustaliła, iż na koncie wkładu po stronie powoda istnieje nadpłata w kwocie 4 740,55 zł, którą powodowi wypłaciła w dniu 12 kwietnia 2001 r. Następnie pismem z 12 czerwca 2001 r. powód został poinformowany o pomyłce zaistniałej w karcie ostatecznego rozliczenia kosztów dla jego lokalu mieszkalnego, w którym omyłkowo nie została uwzględniona kwota 1 913,18 zł za wykonanie gresu na tarasie oraz wezwany do uiszczenia tej kwoty na rzecz spółdzielni.

Powód uiszczył powyższą kwotę, jednakże zaznaczył, że nie jest zobowiązany do jej świadczenia i wystąpił na drogę sądową o jej zwrot.

Prawomocnym wyrokiem z 30 czerwca 2006 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV C 378/05 Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny wydał wyrok, którym uchylił uchwałę z dnia 20 kwietnia 2002 r. podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o utrzymaniu w mocy uchwały nr 35 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 8 marca 2001 r. dotyczącej zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji (...) oraz uchylił uchwałę nr 35 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

Prawomocnym wyrokiem z 10 października 2008 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II C 480/08 tut. Sąd zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w W. na rzecz M. K. kwotę 1 913, 18 zł z ustawowymi odsetkami od 12 marca 2002 r. do dnia zapłaty uznając, że zasądzona kwota stanowiła nienależne świadczenie uiszczone przez powoda na rzecz pozwanej jako dopłata do wkładu budowlanego na podstawie pisma z 12 czerwca 2001 r.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił na podstawie przedstawionych dokumentów, które uznał za wiarygodne oraz przyznane na podstawie z art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących w aktach sprawy IV C 378/05 Sądu Okręgowego w Warszawie, albowiem okoliczności, na które zostały powołane przedmiotowe dowody nie były kwestionowane przez pozwaną. Ponadto czynności procesowe podejmowane przez pozwaną Spółdzielnię oraz treść pism procesowych składanych przez strony w toku innego postępowania sądowego nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Sąd Rejonowy oddalił również wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rewidenta oraz o przesłuchanie w charakterze strony prezesa pozwanej spółdzielni na okoliczność rozliczenia odpisów inwestycyjnych w ramach inwestycji (...) na podstawie uchwał Rady Nadzorczej nr 1,40,60 z 1999 r., uznając, że okoliczności, na które miały być przeprowadzone te dowody, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w dacie zawarcia przez powoda i pozwaną umowy kandydackiej, jak również w dacie dokonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego dla lokalu mieszkalnego powoda, obowiązywały przepisy art. 208 § 1 oraz art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Sąd Rejonowy podkreślił, że przez koszty budowy, o których stanowi art. 228 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu (mieszkania) oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania z wszystkich lokali w budynku, proporcjonalnie przypadająca na dany lokal. Na koszty budowy składają się wszystkie wymienione wyżej koszty poniesione przez spółdzielnię do czasu przydziału i oddania lokalu członkowi spółdzielni, a niekiedy również koszty poniesione później. Wkład budowlany w ostatecznej wysokości może zostać ustalony dopiero po zakończeniu całej inwestycji i rozliczeniu całości kosztów budowy. (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01).

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa, kierując się zasadami określonymi w statucie lub w podjętych na jego podstawie uchwałach jej organów. Wskazał, że z przepisu art. 226 § 3 powyższej ustawy wynika, że konsekwencją ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest - w zależności od wyniku tego rozliczenia - obowiązek albo prawo członka (któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu) zapłacenia spółdzielni różnicy pomiędzy wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy a wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, który członek w całości lub w części już wniósł do spółdzielni, albo otrzymania od spółdzielni różnicy pomiędzy tak ustalonym i wniesionym wkładem budowlanym a wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy. Członek spółdzielni może kwestionować wynik tak dokonanego rozliczenia: może to uczynić bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji fakt, że rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, nie może pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. Nadanie przez ustawę rozliczeniu kwalifikacji „ostatecznego” prowadzi do wniosku, że jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasada powinna więc 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.

Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, że w ramach stosunku prawnego istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem występuje szczególny stosunek w zakresie rozliczenia z tytułu kosztów budowy, a elementami tego stosunku są oświadczenie woli spółdzielni o określeniu wysokości wkładu budowlanego, którego wniesienie obciąża członka i oświadczenie członka o zaakceptowaniu wyniku rozliczenia. Swoistość tego stosunku prawnego wyraża się i w tym, że stroną zobowiązaną - w zależności od wyniku rozliczenia - może być członek spółdzielni albo spółdzielnia.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że 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. Członek spółdzielni nie tylko nie może skutecznie podważyć ważnie dokonanego rozliczenia i domagać się nowego rozliczenia, ale w przypadku, kiedy na podstawie ostatecznego rozliczenia, które jest ważne, lecz okazało się, że zostało dokonane nieprawidłowo, wpłacił do spółdzielni tytułem wkładu budowlanego kwotę przewyższającą sumę wynikającą z prawidłowego rozliczenia kosztów budowy, to z powodu braku do tego podstawy prawnej nie może domagać się jej zwrotu. Podstawy takiej nie dają przepisy Prawa spółdzielczego i nie stanowią jej także przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 k.c.), świadczenie spełnione w wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest bowiem świadczeniem spełnionym w wykonaniu ważnego zobowiązania; świadczeniem, którego podstawa nie odpadła.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy uznał, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot kwoty 8 233,69 zł jako świadczenia nienależnego z tytułu uiszczenia wkładu budowlanego w wyższej wysokości, niż wynikałoby to z rozliczenia kosztów budowy. Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że pozwana spółdzielnia mieszkaniowa złożyła powodowi oświadczenie woli o wysokości wkładu budowlanego przypadającego na jego lokal mieszkalny w piśmie z 15 marca 2001 r. pt. „Rozliczenie ostateczne budynku (...) ul. (...) W. P. 112 m. 2”, wskazując, że powodowi przysługuje zwrot nadpłaty z tytułu uiszczzonego wkładu budowlanego w kwocie 4740,55 zł, która została powodowi wypłacona w dniu 20 kwietnia 2001 r. i którą pozwany przyjął bez zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy zauważył także, że powód zaczął kwestionować wysokość swojego wkładu budowlanego dopiero wtedy, gdy pozwana spółdzielnia poinformowała go o nieprawidłowym rozliczeniu wysokości wkładu budowlanego przypadającego na jego lokal mieszkalny i obowiązku dopłaty na rzecz spółdzielni kwoty 1 913,18 zł. Powód w piśmie z 18 marca 2002 r. zakwestionował obowiązek dopłaty tej kwoty, jednocześnie nie podnosząc błędnego rozliczenia kosztów budowy, w tym bezzasadnego doliczenia do tych kosztów kwoty 3 348 775,73 zł ponoszonych na rzecz inwestycji. Wręcz przeciwnie, M. K. w treści przedmiotowego pisma podniósł, że w jego ocenie obowiązuje prawidłowe rozliczenie z 15 marca 2001 r. Dodatkowo sam zwrócił się do pozwanej o zapłatę kwoty 4.740,55 zł tytułem nadpłaconego wkładu na podstawie ostatecznego rozliczenia oraz rozliczył ten wkład w urzędzie skarbowym, które to zachowanie dodatkowo potwierdza, że powód zaakceptował ostateczne rozliczenie wkładu budowlanego, przedstawione mu przez pozwaną Spółdzielnię.

Ponadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla oświadczenia woli o akceptacji ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego nie jest wymagana żadna forma szczególna, zaś biorąc pod uwagę treść art. 60 k.c., oświadczenie takie może być złożone przez każde zachowanie, które ujawnia wolę osoby dokonującej czynności prawnej w sposób dostateczny, w tym również poprzez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej. W ocenie Sądu pierwszej instancji zachowanie M. K., w tym treść jego pism oraz przyjęcie bez zastrzeżeń zwrotu nadpłaty od pozwanej spółdzielni,

świadczyło, że zaakceptował on ostateczne rozliczenie z 15 marca 2001 r. – zatem nie może żądać ponownego rozliczenia.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób uznać, że świadczenie spełnione przez M. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. było nienależne, w szczególności nie jest zasadny pogląd, zgodnie z którym świadczenie to zostało spełnione na podstawie nieważnej czynności prawnej. Powód nie wykazał, jakoby którekolwiek z oświadczeń woli było nieważne – szczególności aby dotknięte było wadą oświadczenia woli, bądź aby zachodziła którakolwiek z przyczyn nieważności czynności prawnej określona w art. 58 k.c.

Sąd Rejonowy ocenił, że prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 30 czerwca 2006 r. o uchyleniu uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 8 marca 2001 r. o zatwierdzeniu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowej (...), nie powoduje automatycznego skutku w postaci nieważności oświadczenia spółdzielni mieszkaniowej o rozliczeniu kosztów budowy dla lokalu mieszkalnego powoda oraz ustaleniu wysokości wkładu budowlanego. Oświadczenie takie jest ważne i skuteczne, bowiem nie zachodzi żadna przyczyna nieważności określona w przepisach prawa.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że skoro oświadczenie woli spółdzielni o ostatecznym rozliczeniu wkładu budowlanego powoda było ważne oraz zaakceptowane przez powoda, brak było podstaw do żądania jego ponownego rozliczenia, zaś roszczenie z tego tytułu zasługuje na oddalenie.

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę dziesięcioletni termin przedawnienia z art. 118 k.c., datę ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego tj. 15 marca 2001 r. oraz wnioski powoda o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej z 28 grudnia 2010 r., który przerwał bieg przedawnienia, stwierdził, że termin przedawnienia nie upłynął.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, zaskarżając go w całości. Powołał się na zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji - niezbadanie zgłoszonych przez powoda zarzutów, a także niedokonanie żadnych ustaleń w zakresie prawidłowości obciążenia powoda kosztami rzekomych wydatków spółdzielni na rzecz inwestycji.

W konkluzji powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Odwoławczy podziela bowiem ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną i na podstawie art. 382k.p.c. przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powielanie.

Przed wszystkim niezasadny jest zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi bowiem wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (postanowienie SN z 29.4.2015 r.). Na gruncie rozpatrywanej sprawy Sąd Okręgowy nie dopatrywał tego rodzaju uchybień w rozstrzygnięciu sądu I instancji. Należy zauważyć, iż nierozpoznania istoty sprawy nie można utożsamiać z niedokładnościami postępowania, polegającymi na tym, że sąd I instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich podnoszonych przez strony

okoliczności. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy odniósł się do przedmiotu żądania, dokonał jego oceny zarówno w kontekście przepisów dotyczących ważności czynności prawnych jak i rozliczenia wkładu budowlanego, a swoje stanowisko uzasadnił, a ocenę tę należało podzielić.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wkładu budowlanego związanego z lokalem jest oświadczeniem woli, które może być zmienione tylko w razie nieważności. Ostateczne rozliczenie bowiem oznacza, że nie jest dopuszczalna jego późniejsza weryfikacja - zatem ani spółdzielnia nie może dokonywać ponownego rozliczenia kosztów inwestycji, ani członek spółdzielni nie może wnosić o późniejsze zweryfikowanie rozliczenia, gdyż byłoby to nie do pogodzenia z art. 226 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210, tekst jednolity z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 21) Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że dawna norma art. 208 wyżej przywołanej ustawy w zw. z art. 226 tej ustawy stanowiła skuteczną podstawę prawną do żądania od spółdzielni zwrotu nadpłaconego wkładu budowlanego, podczas gdy roszczenie zgłoszone zostało po dokonaniu i przyjęciu ostatecznego rozliczenia. Zgodnie z § 1. art. 208w/w ustawy członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zaś według jej art. 226.:

§ 1. Obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 2. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w art. 229 § 1.

§ 3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Należy zgodzić się z Sądem Najwyższym, który w wyroku z 2004-06-08(I CK 14/04, Legalis) wskazał, że stosownie do art. 208 § 1 i art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, członek spółdzielni mieszkaniowej obowiązany był do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal i że zakres tego obowiązku, wynikający z przepisów ustawy mających charakter bezwzględnie obowiązujący (ius cogens), nie mógł być zmieniony w drodze umowy pomiędzy spółdzielnią a członkiem.. Z umowy zawartej przez strony wynika, że rozróżnia ona pojęcia takie jak zaliczka na wkład budowlany, wstępnie ustalony na ich podstawie wkład budowlany, od „ostatecznie wyliczonego” tego wkładu „całkowitego rozliczenia kosztów budowy w oparciu o rzeczywiste koszty budowy”).

W związku z powyższym Sąd Rejonowy słusznie podniósł, iż niedopuszczalne jest kwestionowanie prawidłowości ostatecznego rozliczenia przez powoda, albowiem powód w apelacji przyznał, że nie twierdził, że dokonana przez spółdzielnię czynność prawna- rozliczenie kosztów budowy, jest nieważna, lecz nie została dokonana prawidłowo.

Trudno także podzielić stanowisko powoda, że przyjęcie zwrotu nadpłaty w kwocie 4.740,55 zł nie było tożsame z akceptacją prawidłowości dokonanej przez spółdzielnię rozliczenia. Powód przyjął ją bez zastrzeżeń w dniu 20 kwietnia 2001 r. Wnioski płynące z treści pisma z 15 marca 2001 r., a także rozliczenie wkładu w urzędzie skarbowym bez wątplenia wskazują na to, że w ocenie M. K. rozliczenie było prawidłowe i przez niego zaakceptowane.

Dla oceny dochodzonego przez powoda roszczenia istotne było również i to, że powód wywiódł je, z nienależnego zaliczenia do kosztów inwestycji kwoty 3 348 775,73 zł poniesionej przez spółdzielnię na jej realizację twierdząc, że kwota obciążająca powoda z tego tytułu, dochodzona pozwem była przez powoda świadczona bez ważnej podstawy prawnej. Ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić. W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że uwzględnienie w kosztach budowy tej inwestycji odpisu inwestycyjnego w

wysokości 3 348 775,73 zł było nienależne i zawyżone. Przeciwno jego stanowisku powoda przemawia w tym względzie treść orzeczenia Sądu Apelacyjnego w sprawie o sygn. akt VI ACA 1217/06, który zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt IV C 378/15, uznając działanie spółdzielni za prawidłowe. Przyznał słusznie, że ustalenie odpisu inwestycyjnego i wliczenie go do kosztów inwestycji nie naruszało interesów powoda; nawet jeżeli powód twierdził, że fakt zawyżenia kosztów budowy lokalu narusza jego interes prywatny.

Ponadto, ciężar dowodu wykazania, że odpis inwestycyjny nie powinien być brany pod uwagę przy ustalaniu kosztów powoda związanych z nabyciem własnościowego prawa do lokalu, spoczywał na powodzie, a nie na pozwanej - zgodnie z ogólnym rozkładem dowodów wynikającym z art. 6 k.c., albowiem to strona, która wywodzi skutek prawny ze swoich twierdzeń, winna wykazać fakty podlegające stwierdzeniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4) w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.