



WPŁYN

10. 01. 2008

KANCELARIA
TADEUSZ KRZEM

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2007 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Ewa Witkowska

Protokolant Ewa Wereda

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2007 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Zbigniewa Saraty

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

o zapłatę

oddala powództwo w całości



5486,00 WPKS apelacja!

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 25 maja 2000 r. powód Zbigniew Sarata wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie kwoty 159.011,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2000 r. do dnia zapłaty. W toku postępowania powód modyfikował żądanie pozwu, wnosząc ostatecznie o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 109.716 zł (k. 787) tytułem różnicy między opłatą od niego pobraną, a opłatą według niego należną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 23 sierpnia 1997 r. powód zawarł z pozwaną umowę nr 210, na mocy której pozwana zobowiązała się do odpłatnego wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i po przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia rzeczywistych kosztów budowy, przeniesienia na rzecz powoda własności tego domu wraz z prawem do działki, na której miał być on posadowiony.

Najistotniejszymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bo stanowiącymi podstawę do obliczenia obciążających powoda kosztów budowy, postanowieniami umowy były te zawarte w jej §10 i §11. Według nich koszt realizacji zadania inwestycyjnego miał obejmować koszt pozyskania terenu, jego uzbrojenia, koszt dokumentacji projektowej związanej z inwestycją, koszt wykonania robót budowlanych i instalacyjnych, koszt nadzoru inwestycyjnego i autorskiego koszt obsługi geodezyjnej, badań, ekspertyz i opinii, a także koszty

związane z wszelkimi opłatami i podatkami oraz związanymi z funkcjonowaniem spółdzielni w zakresie planowania, realizacji i rozliczania zadania inwestycyjnego (§10 ust 1 umowy). Koszt budowy segmentu powoda miał stanowić natomiast iloczyn jego powierzchni oraz kwoty 1.500 zł z zastrzeżeniem jednak, iż koszt budowy poddasza użytkowego stanowić miał iloczyn całkowitej powierzchni i kwoty 750 zł. (§10 ust 2). Powyższe kwoty nie stanowiły same w sobie podstawy do wyliczenia kosztów, do uiszczenia których powód miał być zobowiązany albowiem w ust 3 i 4 tego paragrafu ustalono, iż koszty budowy podgalać miały waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano montażowych dla budownictwa mieszkalnego, publikowanym przez GUS oraz powiększone miały być następnie o podatek VAT. Ponadto w §11 umowy przewidziano możliwość zmiany całkowitego kosztu zadania inwestycyjnego poprzez wyszczególnione tam cztery przypadki, tj. 1) zmian warunków technicznych wynikających z przepisów prawa lub decyzji administracyjnej, 2) zmian zakresu robót w segmencie powoda dokonanych przez niego, 3) zmian w projektach technicznych i zakresie robót uzgodnionych z reprezentacją nabywców oraz, co najwydatniej mogło wpłynąć na zwiększenie kosztów inwestycji, 4) zmian obowiązujących opłat i podatków. Dopiero w oparciu o powyższe kryteria pozwana miała ustalić rzeczywisty koszt budowy, w okresie 4 miesięcy od daty odbioru domu. (§11 ust 2)(umowa k 12-19).

Ponieważ pozwana zorientowała się, iż sporządzona i podpisana przez nią umowa ma liczne braki, w kwietniu 1998 r. przesłała do powoda wraz z pismem przewodnim (k. 21), aneks do umowy nr 1) (k. 22). Powyższego aneksu powód nie podpisał, albowiem zawierał on jego zdaniem nieakceptowane dla niego postanowienia, w tym określenie daty waloryzacji, na dzień 5 grudnia 1996 r., czyli na niemal dziewięć miesięcy przed podpisaniem przedmiotowej umowy. Ponadto dopiero z postanowień tego aneksu powód dowiedział się, iż zadanie inwestycyjne wybudowania domów jednorodzinnych realizowane było

przy pomocy inwestora zastępczego tj. Spółdzielczego Zrzeszenia Domów Jednorodzinnych „STOKROTKA” w Warszawie. Następnie przy piśmie datowanym na dzień 27 lipca 1998 r. (pismo spółdzielni k. 29) pozwana przesłała powodowi aneks do umowy nr 2, którego powód również nie podpisał, w szczególności ze względu na określenie w jego §3 daty waloryzacji od dnia 1 stycznia 1997 r. oraz zmianę z §7 polegającą na określeniu innego sposobu naliczania podatku VAT, tj. poprzez naliczanie go przy każdej racie, a nie jak w umowie przy końcowym rozliczeniu. Mimo nie podpisania przez powoda w/wym. aneksów, pozwana poczęła wzywać go do zapłaty kolejnych rat powiększonych o podatek VAT i z uwzględnieniem zwaloryzowanych kosztów budowy od dnia 1 stycznia 1997 r. do dnia zapłaty danej raty.

Powód nie godząc się z działaniami pozwanej skierował do niej korespondencję zawierającą jego argumentację, która jednak nie została uwzględniona przez pozwaną. Wobec zagrożenia rozwiązaniem przez pozwaną umowy, powód wpłacił żądane przez nią kwoty tytułem kolejnych rat, zastrzegając jednak, iż w razie nieuwzględnienia jego argumentacji, skieruje sprawę do Sądu, co ostatecznie nastąpiło niniejszym postępowaniem.

Powód oprócz sposobu naliczania waloryzacji i podatku VAT zakwestionował również żądanie od niego zwrotu kosztów tzw. kosztów infrastruktury (k. 60)

Powyższy stan faktyczny, niesporny między stronami Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy (k. 12-18, 19, 20, 21, 22-24, 25, 26, 27, 28, 29-31 32-35, 36-38, 39, 40, 41, 42, 43-45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58-60, 62-67, 142, 422,). Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd pominął dowody związanymi ze zgłaszanymi przez powoda usterkami, zwrotu kosztów za zainstalowanie nie zamawianej przez powoda metalowej szyny nośnej oraz związane z zawyżeniem powierzchni spornej nieruchomości, albowiem strony w tych kwestiach doszły do porozumienia, a sam powód cofnął w tym zakresie pozew. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego nie brał również pod uwagę zeznań złożonych przez świadka Danutę Kamińską (k. 488 - 491),

jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, (miały one bowiem jedynie walor uściślający stanowisko pozwanego w sprawie) oraz opinii biegłych, które ze względu na swój przedmiot zostaną powołane dopiero w rozważaniach Sądu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest niezasadne i jako takie podlega oddaleniu.

Zanim jednak omówione zostaną przyczyny powyższego rozstrzygnięcia należy dla porządku ustalić podstawę prawną roszczenia. Otóż wbrew zakwalifikowaniu przez powoda w jednym z pism roszczenia jako odszkodowawcze, treść zmodyfikowanego żądania pozwu ma charakter roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, a więc zastosowanie w niniejszej sprawie ma art. 410 k.c. Zgodnie z treścią § 2 powołanego przepisu, świadczenie jest nienależne, jeśli 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 jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Powód upatrywał słuszności swojego roszczenia w postanowieniach umowy, a w szczególności tych zawartych w §10 ust 2, które określały kwoty bazowe, które to następnie miały podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen robót budowlano montażowych publikowanym przez GUS oraz naliczeniu podatku VAT. Kierując się tymi kryteriami, po doliczeniu zamawianych przez powoda robót dodatkowych i po odliczeniu robót zaniechanych, istotnie wydawać by się mogło, iż wyliczenia powoda są prawidłowe, a tym samym roszczenie jest zasadne. Niestety jednak, dalsze postanowienia umowy oraz obowiązujące w dacie jej podpisywania przepisy prawa spółdzielczego czynią założenia powoda błędnymi, a wpisany w umowie wytłuszczonym drukiem ustęp 2 § 10 - stanowi jedynie nierzetelną zachętę dla potencjalnego

nieprofesjonalnego nabywcy. O tym, iż założenia powoda są błędne decydują przede wszystkim § 10 ust 1 i § 11 ust 1 i 2, które pozwalają na bardzo szerokie, w oderwaniu od wskazanych w umowie kwot, określenie ostatecznych kosztów inwestycji oraz obowiązujące podczas podpisywania umowy art. 208 §1 i 226 §1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, które stanowią odpowiednio, iż członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych (...) oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczenie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu (art. 208 §1 ustawy), a powyższe obowiązki członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz poprzez uiszczenie opłat związanych z używaniem lokalu (art. 226 §1 ustawy). W przypadku natomiast, gdy w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstałaby różnica między 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.

Z tych też względów o zasadności bądź też nie zasadności powództwa zadecydować mogło jedynie ustalenie rzeczywistych kosztów budowy w oparciu o postanowienia zawarte w umowie oraz aneksach zaakceptowanych i podpisanych przez powoda, a także, bez względu na wskazanie ich w umowie elementów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów (powyższe dotyczy sposobu naliczania podatku VAT, który z racji charakteru prowadzonych rozliczeń nie mógł być naliczany dopiero po zakończeniu inwestycji i dlatego należało uznać naliczenie tego podatku w sposób określony w aneksie nr 2 do podpisanej przez strony umowy, bez względu na jego nie podpisanie przez powoda.)

Na ustalenie rzeczywistych kosztów budowy, zasadnym było powołanie dowodu z opinii biegłego. W niniejszej sprawie powołano dwóch biegłych, z czego mając na uwadze rzetelność i obszerność czterech opinii sporządzonych przez biegłego Aleksandra Kalinowskiego, późniejszą równie rzetelną opinię biegłego Henryka Prokopowicza – Jankowskiego, Sąd potraktował jedynie jako potwierdzenie dokonanych już we wcześniejszych opiniach ustaleń, szczególnie, iż obaj biegli niewiele różnili się w wyliczeniu ostatecznych kwot, a powstałe nieścisłości związane były z faktem, iż biegły Henryk Prokopowicz – Jankowski, wydawał opinię w późniejszym okresie i wobec rozliczenia całości kosztów inwestycji, dysponował pełniejszym materiałem dowodowym.

W ocenie Sądu ze wszystkich opinii wydanych w toku postępowania, najistotniejsza jest druga opinia biegłego Aleksandra Kalinowskiego z dnia 22 kwietnia 2002 r. (k. 203-215), albowiem zawiera ona kompleksowe wyliczenia kosztów budowy i to zarówno tych najbardziej zbliżonych do kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, jak i tych, które wynikają bezpośrednio z podpisanej przez powoda umowy. Pozostałe opinie wydane w sprawie, bądź potwierdzały ustalenia poczynione w opinii z dnia 22 kwietnia 2002 r., bądź też odnosiły się do kwestii szczegółowych nie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mogących prowadzić jedynie do małoistotnych korekt w dokonanych w drugiej opinii obliczeniach. Mając na uwadze, iż wszystkie opinie były ze sobą spójne, a biegli w sposób wyczerpujący i jasny przedstawili swoje stanowiska, a sporządzone przez siebie opinie oparli o bogaty materiał dowodowy i wieloletnie doświadczenie w branży, Sąd nie ma wątpliwości, iż są one rzetelne, a tym samym w sposób wystarczający wykazują istotne dla sprawy okoliczności. Podnoszone natomiast przez strony zastrzeżenia do każdej z opinii Sąd, wobec dalszych wyjaśnień biegłych, uznał za bezpodstawne, bądź nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Tak więc opierając się o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym, w szczególności ustalenia poczynione przez biegłego Aleksandra

Kalinowskiego w opinii z dnia 22 kwietnia 2002 r. oraz fakt nie podpisania przez powoda doręczanych mu przez pozwaną, a mających istotny wpływ na zwiększenie jego zobowiązania, aneksów do umowy, Sąd uznał, iż łączny koszt budowy do jakiego uiszczenia powód jest zobowiązany, wynosi 450.474,87 zł, co wobec dokonanych już przez niego wpłat, czyni po jego stronie obowiązek zapłaty pozwanej kwoty 44.274,13 zł.

Kwoty podawane przez biegłych, choć różniące się od kwot naliczonych przez pozwaną, decydują jednak o niezasadności powództwa.

Z tych względów, wobec nie stwierdzenia przyjęcia przez pozwaną nienależnego świadczenia od powoda, należało orzec jak w sentencji wyroku.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność stwierdzam
SEKRETARZ SĄDOWY
[Signature]
Agnieszka Kamińska