

Sąd Okręgowy w Warszawie
00-951 Warszawa, Al. Solidarności 127

sygn. IIIC 1154/00

powód:

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9^B

pozwana:

Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze*
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12

Powodem złożenia przeze mnie siedem lat temu pozwu było niewywiązanie się Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* z postanowień umowy 210 zawartej ze mną 23 sierpnia 1997. Przystępując do budowy domu w ramach inwestycji Migdałowa I dysponowałem określonym środkami finansowymi. Podpisując umowę byłem przekonany, iż będzie ona obowiązywać obydwie strony. Umowa określała:

- ✓ w § 10 ust. 1 oraz w załączniku nr 1 zakres robót,
- ✓ w § 9 ust. 4 oraz ust. 5 zakres robót do wykonania we własnym zakresie,
- ✓ w § 10 ust. 2 warunki finansowe,
- ✓ w § 15 ust. 1 oraz ust. 2 terminarz wpłat kolejnych rat,
- ✓ w § 10 ust. 2 do 4 sposób obliczania kosztów budowy lokalu,
- ✓ w § 11 ust. 1 wyliczenie okoliczności, które mogą wpłynąć na zmianę całkowitego kosztu,
- ✓ w § 11 ust. 2 termin określenia ostatecznego kosztu budowy,
- ✓ w § 12 ust. 2 gwarancję niezwłocznego powiadomienia mnie o zmianie kosztu budowy domu,
- ✓ w § 17 ust. 1 prawo do rozwiązania umowy.

Aż do zakończenia inwestycji byłem przekonany o ważności zobowiązań wynikających z umowy. Wprawdzie w listopadzie 1998 roku otrzymałem pismo informujące mnie o przewidywanym **koszcie brutto** jednego metra kwadratowego, ale **bez jakichkolwiek konkretów, bez odniesienia do ceny metra poddasza, bez propozycji podpisania koniecznego w takim przypadku aneksu do umowy**. Większy, niż zakładałem koszt metra kwadratowego tłumaczyłem pogłoskami o możliwym wzroście z 7 do 22% stawki podatku VAT.

Wkrótce zresztą **zapewnienia Zarządu Spółdzielni, iż nie będzie żadnych dopłat** i podpisanie w końcowej fazie budowy przez jednego z moich sąsiadów – Wojciecha Chojnackiego w dniu 12 lutego 1999 **ze Spółdzielnią cesji umowy na wybudowanie jednego z segmentów w łącznej cenie 342 438 zł** utwierdzały mnie w przekonaniu, że znaczny **wzrost kosztów w rzeczywistości nie nastąpi** i stać mnie będzie na segment.

Dopiero opinia uzupełniająca biegłego Aleksandra Kalinowskiego z 10 września 2004 roku ujawniła aneks nr 4 z dnia 19 czerwca 1998 do umowy, którą zawarła spółdzielnia *Przy Metrze* z inwestorem zastępczym. Aneks ten zawarty

19 czerwca 1998 podwyższał wynagrodzenie inwestora zastępczego aż o 45%. Okazało się, że **spółdzielnia oszukiwała także moich sąsiadów**, gdyż ponad pół roku po podpisaniu aneksu z inwestorem zastępczym spółdzielnia zawarła z panem Wojciechem Chojnackim umowę na kwotę niższą, niż wynikała ze wspomnianego aneksu. Gdyby spółdzielnia zgodnie z § 12 ust. 2 zawartej ze mną umowy powiadomiła mnie niezwłocznie o zawartym w połowie 1998 roku aneksie **mógłbym wycofać się z tej inwestycji** i wybudować inny dom. Teraz ze względu na znaczny wzrost cen jest to niemożliwe.

Niezależnie od marnotrawstwa, braku nadzoru i nieinformowania członków o wzroście kosztów budowy Spółdzielnia Przy Metrze okazała się mistrzem kreatywnej księgowości. Według uchwały zatwierdzającej rozliczenie inwestycji *Migdałowa I* **koszt wybudowania metra kwadratowego budynku wielorodzinnego był znacznie niższy, niż budynku jednorodzinnego**. Zupełnie nie rozumiem - dlaczego. Domy były przecież budowane przez jednego inwestora zastępczego w ramach jednego zadania inwestycyjnego. Nie chodzi mi o niewielką różnicę – jak wynikałoby to z uchwały 47/2001 z dnia 10 września 2001 Rady Nadzorczej SM Przy metrze.

Aby na przykład obliczyć koszt metra kwadratowego budynku S2 należałoby pomnożyć wynikający z uchwały koszt 2 429,68 m² pomnożyć przez powierzchnię mieszkalną 1 919,20 m² (w wyniku 4 663 042 zł), dodać cenę 20 stanowisk postojowych po 21 400 zł (w wyniku 428 000 zł) i tak otrzymaną kwotę (razem 5 091 042 zł) podzielić przez powierzchnię ogólną budynku S2 – czyli 2757,65 m². W ten sposób okaże się, że **prawdziwa cena metra kwadratowego budynku S2 wynosi 1846,15 zł**. Pomijam fakt, że budynki wielorodzinne w odróżnieniu od jednorodzinnych S1 miały w pełni wykończone klatki schodowe i zrobione chodniki. I tak obliczony przez spółdzielnię koszt metra kwadratowego budynku S1 - 2542,55 zł jest o **37,78% wyższy, niż budynku S2**.

W przypadku budynków wielorodzinnych spółdzielnia liczyła tylko powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych. W przypadku segmentów jednorodzinnych **niezgodnie z uchwałami 21/98 oraz 13/2000 Rady Nadzorczej** oprócz powierzchni pomieszczeń mieszkalnych doliczała powierzchnię garaży, schodów, pomieszczeń technicznych i poddaszy. W ten sposób spółdzielnia próbuje przerzucić część kosztów budowy osiedla na „bogaty” właścicieli domków szeregowych. Pomijając stosunkowo mało istotne roboty dodatkowe i zaniechane, aby obliczyć przybliżony koszt budowy metra kwadratowego w osiedlu *Migdałowa I* należałoby całkowity koszt inwestycji 51 173 737 zł podzielić przez całkowitą powierzchnię pięciu budynków osiedla wynoszącą 26 647 m². **W efekcie otrzymamy około 1 920 zł. Według takiego rachunku mój domek kosztowałby 374 400 zł**. Licząc zgodnie z uchwałą RN SM Przy Metrze otrzymamy kwotę zbliżoną - **358 329 zł** (szczegóły w moim piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2007). Zatem **rzeczywisty koszt budowy mojego domu jest znacznie niższy od obliczonego przez spółdzielnię**.

Zarówno przedstawiciele pozwanej spółdzielni, jak i biegły podkreślają postanowienia § 11 ust. 2 umowy dotyczące kosztu rzeczywistego oraz powołują się na art. 226 prawa spółdzielczego. Moim zdaniem § 11 ust. 2 nie można rozpatrywać w oderwaniu od reszty umowy a zwłaszcza § 10 sztywno określającego koszt metra kwadratowego oraz zasady waloryzacji i § 11 ust. 1 określający przypadki zaistnienia, których mogłoby zmienić koszt inwestycji. **Postanowienia § 11 ust. 2 nie oznaczają, bowiem pełnej dowolności, lecz podlegają wspomnianym ograniczeniom**, nie wspominając już o konieczności wcześniejszego spełnienia wymogu § 12 ust. 2, czyli niezwłocznego powiadomienia o zmianie kosztu budowy domu oraz wymogu § 21 – **zachowania formy pisemnej przy zmianie postanowień**. W przeciwnym wypadku umowa mogłaby się ograniczyć do jednego zdania – **spółdzielnia wybuduje, co zechce i za ile wypadnie**.

Nie negując ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej pragnę zauważyć, iż **nie jest zabronione ustalanie pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową, a inwestorem ceny wybudowania metra kwadratowego mieszkania czy domu. Ustawy nie przewidują też automatycznego unieważnienia takich ustaleń** w momencie, gdy inwestor staje się członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Dodatkowo powołuję się na wyrok III CK 478/04 z dnia 21 kwietnia 2005 potwierdzający, iż *spółdzielnie mieszkaniowe działają na zasadach podobnych jak przedsiębiorcy budowlani wznoszący budynki mieszkalne w celu sprzedaży mieszkań i że w stosunkach z członkami powinny ponosić ryzyko błędnej decyzji*. Sąd Najwyższy skrytykował ponadto, *użyte w umowie sformułowania o ustaleniu kosztu ostatecznego – zaczerpnięte z art. 226 prawa spółdzielczego - przepisu pochodzącego z innego ustroju gospodarczego i służącego ochronie odmiennych celów społecznych*.

Licząc koszt budowy zgodnie z postanowieniami umowy 210 z dnia 23 sierpnia 1997 otrzymamy następujące wartości:

Cena metra kwadratowego zgodnie z § 10.2 umowy 210	1 500,00
Cena metra kwadratowego poddasza	750,00
Rzeczywista powierzchnia bez poddasza	144,46
Rzeczywista powierzchnia poddasza	50,54
Koszt przed waloryzacją	254 595,00
Procent waloryzacji według wyliczeń biegłego Aleksandra Kalinowskiego z dnia 10 września 2004 (str. 8 – bez waloryzacji 296 925 zł i str. 9 – po zwaloryzowaniu 316 425 zł)	6,57
Koszt po waloryzacji	271 321,89
Podatek VAT 7%	18 992,53
Koszt po uwzględnieniu podatku VAT	290 314,42
Roboty dodatkowe według wyliczenia biegłego Henryka Prokopowicza-Jankowskiego (str. 65 1/16 kwoty 190 229,82 zł)	11 889,36
Roboty zaniechane	-5 165,24
RAZEM wartość segment liczona zgodnie z umową 210	297 038,54

Ponieważ spółdzielnia usunęła część usterek wycofuję swoje pozostałe żądania. Jako, że wpłaciłem kwotę 406 754,63 zł **domagam się zwrotu 109 716 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu, a także zwrotu kosztów postępowania.**

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. Umowa zawarta z panem Wojciechem Chojnackim
2. Wyrok SN CK 478/04