

Sąd Okręgowy w Warszawie
XXIV Wydział Cywilny
Al. Solidarności 127
00-898 Warszawa

Sygn. akt XXIV C 830/11
Data 23 lipca 2013r.
w odpowiedzi należy podać sygn. akt

Pan
Zbigniew Sarata

ul.Lanciego 9B
02-792 Warszawa

**DORĘCZENIE ODPISU WYROKU
Z UZASADNIENIEM**

Sąd Okręgowy w Warszawie doręcza Panu jako stronie
odpis wyroku z uzasadnieniem, wydanego w dniu **04 czerwca 2013 r.**
w sprawie z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze"**
przeciwko Zbigniewa Saraty, Zofii Maciejewska-Saraty
o zapłatę.

zał. odpis wyroku z uzasadnieniem

Z upoważnienia
Kierownika Sekretariatu

SEKRETARZ SĄDOWY

Częścik
Joanna Częścik

POUCZENIE

Od doręczonego wyroku z uzasadnieniem może Pan/i wnieść apelację
bezpośrednio do Sądu Okręgowego w Warszawie albo za pośrednictwem poczty w
terminie dwutygodniowym od dnia jego otrzymania, bądź też w terminie tygodniowym
wnieść zażalenie w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych.

Nadanie pisma na pocztę jest równoznaczne z wniesieniem go do Sądu.

Biuro Obsługi Interesantów	Czytelnia akt	Biuro Podawcze
Godziny urzędowania:	Godziny urzędowania:	Godziny urzędowania:
Pn 8:30-18:00	Pn 8:30-18:00	Pn 8:30-18:00
Wt-Pt 8:30 - 15:30	Wt-Pt 8:30 - 15:30	Wt-Pt 8:30 - 15:30
Tel. 022 440-31-70 do 78	tel. 22 440-60-08, 440-60-27	
boi@warszawa.so.gov.pl	boi.czytelnia@warszawa.so.gov.pl	



ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Pyzio

Protokolant: Magdalena Podgórska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2013r. w Warszawie, na rozprawie
sprawy z powództwa: Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie
przeciwko: Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej – Sarata
o zapłatę

I zasądza solidarnie od Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej- Sarata na rzecz
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę
65.521,74 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych 74/100)
wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 roku do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III rozdziela stosunkowo między stronami koszty procesu w ten sposób, że pozwani
są zobowiązani solidarnie do poniesienia kosztów procesu w 71,94 %, a powód w
28,06 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi
sądowemu.

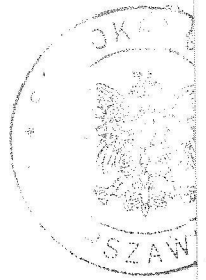


Załącznik

2013-07-23

SEKRETARZ SĄDOWY

Czyswik
Joanna Czyswik



PUSTA STRONA



„Pr
po
Sa
od
W
za
bu
ul.
w
os
w
r
p
R
p
re
w
o
s
N
in
k
w
1
p
r
1
r

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 czerwca 2011 r., pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym aby pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata solidarnie zapłacili powódce kwotę 91.078,13 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że powodowa Spółdzielnia w dniu 23 sierpnia 1997 r. zawarła z pozwanym umowę, zmienioną aneksem z dnia 27 marca 2001 r., o budowę domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, o powierzchni 195 m², na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Strony w umowie ustaliły, że ostateczny koszt budowy domu jednorodzinnego pozwanych zostanie ustalony według kosztu rzeczywistego, a wynikająca z tytułu ustalenia ostatecznego kosztów różnica w stosunku do wpłaty wkładu budowlanego uregulowana zostanie przez pozwanego w ciągu trzydziestu dni od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji. Rozliczenie ostatecznych kosztów budowy miało nastąpić w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego i statut Spółdzielni, według kosztów faktycznie poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego. Pełnomocnik powodowej Spółdzielni podnosił, że wywiązała się ona z przyjętego na siebie zobowiązania poprzez wybudowanie określonego w umowie domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej. Wskazywał, że Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni uchwałą Nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. zatwierdziła ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego i w dniu 16 października 2001 r. dokonała indywidualnego rozliczenia kosztów budowy domu jednorodzinnego pozwanych, z którego wynikało, że pozwani winni byli uzupełnić wymagany wkład budowlany o kwotę 101.708,95 zł. do dnia 15 listopada 2001 r. W wyniku ustalenia przez powódkę powierzchni domu pozwanych metodą „w świetle wyprawionych ścian” do celów ostatecznego rozliczenia inwestycji i wyliczenia kosztów budowy przyjęta została powierzchnia 193,08 m². Następnie dokonana została przez powódkę korekta indywidualnego rozliczenia wkładu budowlanego o kwoty związane z robotami dodatkowymi i robotami zaniechanymi w wyniku czego zmniejszeniu uległa kwota dopłaty do

wniesionego przez pozwanych wkładu budowlanego do wysokości 91.078,13 zł. Powódka poinformowała pozwanych o zmniejszeniu dopłaty pismem z dnia 23 października 2003 r. Pełnomocnik powódki wskazał, że w związku z planowanym zawarciem umowy o przeniesienie własności nakładów na dom pozwanych wraz ze zobowiązaniem do przeniesienia tytułu prawnego na gruntu powódka w piśmie z dnia 5 maja 2004 r., doręczonym pozwanemu w dniu 6 maja 2004 r., poinformowała ponownie pozwanego o wysokości dopłaty do wkładu budowlanego. Z uwagi na brak reakcji ze strony pozwanych powódka Spółdzielnia wezwała ich dwukrotnie pismami z dnia 10 grudnia 2007 r. i z dnia 13 grudnia 2007 r. do zapłaty żądanej kwoty. Pełnomocnik powódki wskazywał też, że z uwagi na okoliczność, iż objęte umową prawo własności domku jednorodzinnego pozostaje we wspólności małżeńskiej ustawowej pozwanego Zbigniewa Saraty i jego żony Zofii Maciejewskiej-Saraty zobowiązana do uzupełnienia wkładu budowlanego w dochodzonej wysokości jest również pozwana (k. 2 – 4).

Nakazem zapłaty z dnia 25 lipca 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanym Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej-Saracie zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 91.078,13 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.738,50 zł. tytułem kosztów postępowania (k. 57).

W sprzeciwie z dnia 25 sierpnia 2011 r., pełnomocnik pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Saraty, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że w związku z uchynieniem przez Sąd uchwały Zebrania przedstawicieli Spółdzielni w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia III kadencji Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz w przedmiocie stwierdzenia wyborów do Rady Nadzorczej IV kadencji w czasie, w którym doszło do podjęcia uchwały stanowiącej podstawę żądania powódki, uchwała ta jako podjęta przez nieistniejący organ Spółdzielni jest nieważna, względnie nieistniejąca. Rada Nadzorcza nie mogła bowiem podejmować w tej sytuacji decyzji wiążących członków Spółdzielni. Tym samym, zdaniem pełnomocnika pozwanych, uchwała taka nie może stanowić podstawy żądania powódki. Podnosił też, że pozwany Zbigniew Sarata przedmiotową uchwałę zaskarżył, jednakże jego odwołanie nie zostało do chwili obecnej rozpoznane. Pełnomocnik pozwanych podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia powodowej Spółdzielni wskazując, że dochodzone roszczenie jako związane z działalnością gospodarczą powódki

podlegało trzyletniemu terminowi przedawnienia. Zakwestionował też wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia wskazując, że opiera się ono wyłącznie na uchwale Rady Nadzorczej, które może stanowić wyłącznie dokument prywatny i nie jest dowodem na poniesienie przez Spółdzielnię wskazanych w niej kosztów w związku z segmentem pozwanych. Podnosił też, że do łączącej strony umowy nie można stosować przepisów prawa spółdzielczego, gdyż umowa ta nie miała charakteru umowy spółdzielczej. Pozwany Zbigniew Sarata w chwili jej podpisywania nie był jeszcze członkiem powodowej Spółdzielni, zaś umowa przewidywała, że w stosunku do osób nie będących członkami Spółdzielni zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego. Ponadto podnosił, że umowa przewidywała wprowadzenie możliwości waloryzacji ceny w oparciu o wskaźnik cen robót budowlano-montażowych oraz inne enumeratywnie wymienione przypadki. Jednocześnie umowa przewidywała ustalenie kosztu ostatecznego według kosztu rzeczywistego, jednakże w oparciu o wcześniej ustalone przesłanki. Tym samym, zdaniem pełnomocnika pozwanych, koszt rzeczywisty nie mógł być dowolny, lecz musiał wynikać z przyczyn bezpośrednio wskazanych w umowie, o czym Spółdzielnia, zgodnie z postanowieniami umowy, była zobowiązana poinformować pozwanych. Podnosił, iż powódka nie wykazała, aby został spełniony którykolwiek z warunków umownych do zmiany ceny, jak też, że nie poinformowała pozwanych o fakcie zwiększenia kosztów budowy ich segmentu. Pełnomocnik pozwanych wskazał również, że powodowa Spółdzielnia nie przedstawiła sposobu i zasad rozliczania zadania inwestycyjnego. Zaznaczył, że przy rozliczaniu inwestycji obejmującej oprócz domków jednorodzinnych także budynki wielorodzinne, koszty zostały podzielone nieproporcjonalnie do rzeczywistych kosztów poniesionych na wybudowanie każdego z obiektów (k. 64 – 65).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 1997 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, a Zbigniewem Saratą zawarta została umowa, zmieniona następnie aneksem z dnia 27 marca 2001 r., na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania, w ramach realizacji zadania inwestycyjnego „Migdałowa I”, domku jednorodzinnego w Warszawie przy ul. Lanciego o powierzchni 195 m², w tym o powierzchni poddasza użytkowego 50,54 m² oraz z garażem

48,23 m², w zabudowie szeregowej w celu przejęcia tego domku przez nabywcę – pozwanego na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych. Koszt budowy domu ustalony został jako iloczyn powierzchni tego domu oraz kwoty 1.500 zł., z tym że koszt budowy poddasza użytkowego stanowić miał iloczyn jego całkowitej powierzchni oraz kwoty 750 zł. Koszt budowy podlegać miał waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano-montażowych publikowanym przez GUS oraz miał być powiększony o podatek VAT. Zgodnie z zapisami § 11 ust. 2 i 3 umowy stateczny koszt budowy miał zostać ustalony według rzeczywistego kosztu w ciągu czterech miesięcy od odbioru domu, zaś wynikająca z tego rozliczenia różnica w stosunku do wpłat wniesionych przez nabywcę miała być uregulowana odpowiednio przez nabywcę lub spółdzielnię w ciągu trzydziestu dni od daty ostatecznego rozliczenia (k. 10 – 16, k. 17 – 18).

W chwili podpisywania umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r. pozwany Zbigniew Sarata nie był jeszcze członkiem powodowej Spółdzielni, zaś w chwili podpisania aneksu z dnia 27 marca 2001 r. był już członkiem Spółdzielni (bezsporne).

Uchwałą Nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni zatwierdziła rozliczenie zadania inwestycyjnego „Migdałowa I”, w ramach którego wybudowany został dom przeznaczony dla pozwanych (k. 31 – 45).

Pismem z dnia 16 października 2001 r. Spółdzielnia poinformowała pozwanego Zbigniewa Saratę o dokonanych indywidualnym rozliczeniu wkładu za dom jednorodzinny pozwanego, wskazując należną do dopłaty kwotę w wysokości 101.708,95 zł. Rozliczenie to uwzględniało dokonaną przez powódkę korektę powierzchni domu jednorodzinnego pozwanych, zgodnie z którą dla potrzeb naliczania opłat przyjęto powierzchnię segmentu wraz z garażem liczoną w świetle tynków na 193,08 m². Zobowiązano jednocześnie pozwanego do uiszczenia żądanej kwoty dopłaty do dnia 15 listopada 2001 r. Rozliczenie zostało doręczone pozwanemu Zbigniewowi Saracie w dniu 23 października 2001 r. (k. 46 – 47, k. 48 – 49).

W dniu 23 października 2001 r. Powódka dokonała korekty rozliczenia wkładu budowlanego za segment pozwanego i obniżyła należną kwotę dopłaty o koszty robót zaniechanych i robót dodatkowych. Ostatecznie jako kwotę należną do zapłaty przez pozwanego tytułem dopłaty do wkładu budowlanego pozwana wskazała kwotę 91.078,13 zł. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 23 października 2003 r. (k. 50 – 51).

W dniu 16 listopada 2001 r. Zbigniew Sarata w trybie postępowania wewnątrzpółdzielczego złożył odwołanie od uchwały w sprawie rozliczania kosztów budowy zadania inwestycyjnego „Migdałowa I”. Odwołanie to zostało wniesione przez pozwanego w czasie, gdy pomiędzy stronami toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie w sprawie o sygn. akt III C 1154/00 z powództwa Zbigniewa Saraty przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” o zapłatę nadpłaconej, zdaniem Zbigniewa Saraty kwoty wkładu budowlanego (k. 70, bezsporne).

Rzeczywisty koszt budowy domu jednorodzinnego pozwanych, z uwzględnieniem wartości garażu- niższej w stosunku do pozostałych pomieszczeń mieszkalnych- wynosił 472.276,63 zł. Po odjęciu wpłaconego uprzednio przez pozwanego wkładu budowlanego w wysokości 406.754,63 zł. do uzupełnienia wkładu budowlanego pozostała kwota 65.521,74 zł. (opinia biegłego Marii Fuchs k. 199 – 214, pismo wyjaśniające biegłego k. 254 – 265, zeznania biegłego k. 315 – 315).

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci powołanych dowodów z dokumentów zważywszy, że ich autentyczności i wiarygodności ostatecznie nie kwestionowała żadna ze stron a nadto nie wzbudziły one wątpliwości Sądu co do swej wiarygodności. Sąd w swoich ustaleniach oparł się także na sporządzonej w sprawie niniejszej opinii biegłego Marii Fuchs, którą uznał za rzetelną i kompleksową. Opinia ta sporządzona została w oparciu o bogaty materiał dowodowy i zawiera szczegółowe wyliczenia rzeczywistych kosztów wybudowania segmentu pozwanych z uwzględnieniem zróżnicowania wartości metra kwadratowego powierzchni w zależności od przeznaczenia na powierzchnię mieszkalną i garaż. Wprawdzie strony zgłaszały zastrzeżenia do sporządzonej przez biegłego Marię Fuch opinii, jednakże biegły szczegółowo ustosunkował się do postawionych przez strony pytań zarówno w pisemnej odpowiedzi na pytania (k. 254 – 265) jak też na rozprawie w dniu 25 lutego 2013 r. (k. 314 – 315). Wyjaśnienia biegłego były wyczerpujące, a strony ostatecznie ich nie zakwestionowały. Powyższe ustalenia były wystarczające dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powodowa Spółdzielnia dochodziła w sprawie niniejszej roszczenia o zapłatę przez pozwanych kwoty stanowiącej dopłatę do uiszczanego przez nich wkładu budowlanego w związku z zawarciem przez strony umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r., zmienionej następnie aneksem z dnia 27 marca 2001 r., na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania dla pozwanych, w ramach realizacji zadania inwestycyjnego, domku jednorodzinnego w Warszawie przy ul. Lanciego. Pozwani kwestionowali roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Zdaniem Sądu pozwany Zbigniew Sarata i jego żona, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, są zobowiązani do pokrycia różnicy między wpłaconym wkładem budowlanym, a rzeczywistymi kosztami budowy domu jednorodzinnego.

Łącząca strony umowa z dnia 23 sierpnia 1997 r. oparta była na przepisach ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (art. 232 i nast.) – (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r.). Na ich podstawie bowiem działała spółdzielnia i te przepisy regulowały zasady i tryb postępowania spółdzielni w związku z budową domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków. Bez znaczenia dla jej treści była okoliczność, że w dniu jej zawarcia pozwany nie był jeszcze członkiem spółdzielni „Przy Metrze”, albowiem już w samej treści umowy wskazane zostało, że pozwany Zbigniew Sarata był w chwili jej zawarcia osobą ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni, zaś członkiem tym był już w chwili zawarcia aneksu do umowy z dnia 27 marca 2001 r. Oznacza to tym samym, że wraz z zawarciem umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r. strony od samego początku działały z zamiarem poddania łączącego je stosunku prawnego regulacjom prawa spółdzielczego (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 15.10.2008r., sygn. akt VI Ca 398/08).

W myśl obowiązującego w dacie zawierania umowy pomiędzy stronami przepisu art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, jak też w dniu podpisania aneksu z dnia 27 marca 2001 r. do umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r., członek spółdzielni zobowiązany był do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Obowiązek wynikający z przepisu art. 226 § 1 prawa spółdzielczego jako bezwzględnie obowiązujący nie mógł ulegać jakimkolwiek zmianom umownym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 14/04, Lex Nr 303355). Jak wynika z treści wskazanego przepisu, jak też przywołanego w nim

przepisu art. 208 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze na członkach spółdzielni spoczywał obowiązek ponoszenia w pełnej wysokości kosztów związanych z budową należących do nich lokali (domów jednorodzinnych). Poniesienie tych kosztów w pełnej wysokości oznacza, że na zobowiązanym spoczywa obowiązek wpłaty na rzecz spółdzielni wkładu budowlanego, którego wysokość stanowi ekwiwalent otrzymanego lokalu. Kwota ta musi zatem wynikać z wszystkich nakładów, jakie zostały rzeczywiście poniesione w związku z budową danego lokalu (domu). Oczwistym jest, że przed rozpoczęciem inwestycji nie jest możliwe dokładne określenie wszystkich kosztów jakie ostatecznie będą konieczne w celu całkowitego wykonania lokalu do stanu umożliwiającego wydanie go członkowi spółdzielni, dlatego też zgodnie z art. 226 § 3 prawa spółdzielczego na członku spoczywał obowiązek uzupełnienia tego wkładu, lub na spółdzielni spoczywał obowiązek zwrotu nadpłaconego wkładu w razie poniesienia niższych kosztów niż pierwotnie zakładane. Dlatego też na członku spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia budowała dom, spoczywał obowiązek dopłaty do uprzednio wniesionego wkładu budowlanego kwoty, która wraz z tym wkładem będzie odpowiadała pełnym i rzeczywistym kosztom wybudowania lokalu (domu). Tak też zostało to uregulowane w łączącej strony umowie z dnia 23 sierpnia 1997 r. W tej sytuacji w związku z dokonaniem przez powódkę ostatecznym rozliczeniem kosztów inwestycji „Migdałowa I” i ustaleniem, że realizacja tej inwestycji wiązała się z poniesieniem kosztów większych niż otrzymane od członków wkłady budowlane zasadnym było żądanie powódki skierowane do swoich członków o uzupełnienie wkładu budowlanego, przy czym żądana kwota, jak już wcześniej wskazano, powinna odpowiadać rzeczywistym kosztom realizacji inwestycji.

W sprawie niniejszej nie ulega zatem wątpliwości, że na pozwanym spoczywał obowiązek uiszczenia kwoty wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej kosztom wybudowania należącego do niego segmentu mieszkalnego, a z uwagi na okoliczność, że wpłacony przez pozwanego pierwotnie wkład budowlany nie był wystarczający do pokrycia tych kosztów w całości, spoczywał na nim obowiązek uzupełnienia wkładu.

Jak zostało ustalone w toku postępowania dowodowego całkowity i ostateczny koszt budowy domu jednorodzinnego pozwanych o powierzchni użytkowej mierzonej w świetle wyprawionych ścian i wynoszącej 193,08 m² wynosił 472.276,63 zł. Kwota ta uwzględnia okoliczność, iż powierzchnię użytkową mieszkania stanowi część



całkowitej powierzchni i wynosi ona 177,48 m², zaś pozostałe 15,60 m² z stanowi powierzchnię garażu, którego koszty budowy są niższe niż części mieszkalnej. Sporządzająca w sprawie opinię biegła Maria Fuchs przedstawiła kilka wariantów kosztów budowy domu pozwanych: liczony według powierzchni wynikającej z dokumentacji, która była podstawą uzyskania przez Spółdzielnię decyzji dotyczącej zezwolenia na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa I” w wersji uwzględniającej różnicę w kosztach budowy garażu oraz bez jej uwzględnienia oraz wariant liczony według powierzchni wynikającej z przeprowadzonego przez Spółdzielnię pomiaru w świetle wyprawionych ścian także z rozbiciem na dwie wersje uwzględniającą różnice w kosztach budowy garażu i nie uwzględniającą tych różnic. W ocenie Sądu zasadnym było zastosowanie wariantu liczonego według powierzchni rzeczywistej lokalu z uwzględnieniem różnic w kosztach budowy garażu. Dom o takiej bowiem powierzchni został wybudowany przez powodową Spółdzielnię na rzecz pozwanych, w związku z czym rzeczywiste koszty poniesione przez powódkę wynikały z tej właśnie powierzchni, a nie z powierzchni wskazanej w dokumentacji. Ponadto wskazać należy, że taką powierzchnię przyjęła powodowa Spółdzielnia przy dokonywaniu własnych obliczeń ostatecznych kosztów inwestycji jak też, że przyjętej przez powódkę powierzchni nie kwestionowali powodowie zarówno w toku niniejszego postępowania, jak też przed wniesieniem powództwa przez Spółdzielnię. Na koszt budowy segmentu pozwanych nie pozostawała bez wpływu także okoliczność, iż budowa garażu wymagała niższych nakładów, dlatego też ta część kosztów budowy domu nie może być taka, jak pozostała część mieszkalna. W tych okolicznościach Sąd uznał, że całkowity i rzeczywisty koszt budowy domu pozwanych stanowił wskazaną wyżej kwotę 472.276,63 zł. Po odjęciu wpłaconego uprzednio przez pozwanego wkładu budowlanego w wysokości 406.754,63 zł. (okoliczność nie kwestionowana przez żadną ze stron) do uzupełnienia wkładu budowlanego pozostaje kwota 65.521,74 zł. Taką też kwotę należało zasądzić od pozwanych na rzecz powodowej Spółdzielni.

O odsetkach od zasądzzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. przyjmując za datę początkową ich naliczania dzień 16 listopada 2001 r. Powódka poinformowała pozwanych o dokonaniu indywidualnego rozliczenia inwestycji pismem z dnia 16 października 2001 r. wzywając ich jednocześnie do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie do dnia 15 listopada 2001 r. Rozliczenie to uwzględniało dokonaną przez powódkę korektę powierzchni domu



AW
jednorodzinnych pozwanych, zgodnie z którą dla potrzeb naliczania opłat przyjęto powierzchnię segmentu wraz z garażem liczoną w świetle tynków na 193,08 m². Sąd uznał, że wraz z doręczeniem pozwanym wezwania z dnia 16 października 2001 r. pozwani dowiedzieli się o roszczeniu powódki i wraz z upływem wskazanego w wezwaniu terminu pozostawali w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

W sprawie nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. W myśl natomiast art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Nie można się zgodzić ze stanowiskiem pozwanych, że roszczenie powódki wiązało się z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą i objęte było trzyletnim terminem przedawnienia. Zawarta między stronami umowa z dnia 23 sierpnia 1997 r. dotyczyła statutowej działalności powodowej Spółdzielni, jaką jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Działania spółdzielni nie były nastawione na uzyskanie zysków. Nie miały one charakteru zarobkowego jak i wiąże się z czynnościami podejmowanymi w ramach działalności gospodarczej. Tym samym roszczenie dochodzone przez powódkę nie było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie miał do niego zastosowania trzyletni termin przedawnienia, lecz termin dziesięcioletni. Powództwo w sprawie niniejszej zostało wniesione przed upływem tego terminu.

Z uwagi natomiast na okoliczność, iż w postępowaniu niniejszym Sąd dokonał własnych ustaleń odnośnie wysokości należnej powódce dopłaty tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały podniesione przez stronę pozwaną zarzuty dotyczące ważności uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia inwestycji i jej zaskarżenia przez pozwanego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz dotyczące sposobu wyliczenia żądanej przez powódkę kwoty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, że powódka uległa w 28,06 % w stosunku do swojego żądania zgłoszonego w pozwie i dlatego powinna w tej części ponieść koszty sądowe. W odniesieniu zaś do pozwanych zasądzona na rzecz powódki kwota stanowi 71,94 % zgłoszonego w

pozwie roszczenia i dlatego pozwani powinni zwrócić powódce koszty procesu w takiej części. Na podstawie art. 108 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.



2013-07-23
SEKRETARZ SĄDOWY
Częścik
Joanna Częścik

