

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch - Kozak

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Protokolant Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L.

przeciwko A. W. (1)

o zapłatę kwoty 19.854,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2004 roku

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 6 grudnia 2012 roku, sygn. akt I C 100/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- a) w pkt I. w ten sposób, że oddała powództwo w całości,
- b) w pkt II. w ten sposób, że oddała wnioski powoda i pozwanego o zasądzenie zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) na rzecz A. W. (1) kwotę 2.810 zł (dwa tysiące osiemset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 262/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 października 2005 roku powód Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w L. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od S. W. i A. W. (2) kwoty 20.444,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2004 roku do dnia zapłaty, tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego.

W toku procesu zmarli S. W. i A. W. (2), co skutkowało zawieszeniem postępowania, które zostało podjęte postanowieniem z dnia 17 lutego 2012 roku z udziałem ich następcy prawnego – A. W. (1).

Ostatecznie powodowa Spółdzielnia domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 19.854,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2004 roku do dnia zapłaty, w pozostałej części cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie umorzył postępowanie w zakresie, w jakim pozew został cofnięty.

\*

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie:

1. zasądził od A. W. (1) na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) L. kwotę 19.854,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2004 roku do dnia zapłaty,
2. zasądził od A. W. (1) na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 5.931,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w L. w 1993 roku rozpoczęła inwestycję na osiedlu (...), polegającą na wybudowaniu wielomieszkaniowych budynków segmentowych przy Al. (...) w L.. Zadanie inwestycyjne dotyczące budynku przy Al. (...) początkowo miało obejmować dwa budynki: jeden składający się z segmentów (...) do (...) i drugi składający się z segmentów (...) do (...). Ostatecznie zadanie to obejmowało budynek złożony z segmentów (...), (...)(...), (...), (...), przy czym budowa segmentu (...) miała być ukończona do dnia 30 czerwca 1995 roku, budowa segmentu (...) do dnia 31 października 1995 roku, zaś budowa pozostałych segmentów do dnia 31 października 1996 roku.

Całe to zadanie inwestycyjne miało stanowić jedną bryłę architektoniczną, a poszczególne segmenty były ze sobą trwale połączone w linii łamanej.

Od wiosny 1994 roku Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w L. zaczęła stopniowo otrzymywać dokumentację projektową wraz z pozwoleniami na budowę stanu zerowego budynku (...) (17 maja 1994 roku), budowę budynku (...) i budynku (...) (14 września 1994 roku), budowę budynków (...) (30 grudnia 1994 roku i 2 marca 1995 roku). budowę budynku (...) (31 marca 1995 roku).

Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w L. w dniu 21 kwietnia 1994 roku podjęła uchwałę nr (...), w której ustaliła wysokość zaliczek na poczet wkładu budowlanego oraz współczynniki atrakcyjności dla mieszkań na poszczególnych kondygnacjach.

Początkowo wszelkie środki uiszczane przez członków – przyszłych lokatorów były gromadzone na jednym koncie i łącznie księgowano wszelkie koszty związane z zadaniem II. W marcu 1995 roku Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w L. podjął decyzję o ustaleniu zasad rozliczania kosztów budowy budynków (...) oraz o zaprowadzeniu odrębnej ewidencji kosztów.

W dniu 11 kwietnia 1995 roku uchwałą nr (...) Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w L. zatwierdziła zasady rozliczenia inwestycji (...). Uchwała ta przewidywała odrębne rozliczanie kosztów inwestycji w dwóch etapach: pierwszy obejmujący segmenty (...) i (...) oraz drugi obejmujący segmenty (...) (...), (...).

Została ona uznana za nieważną i uchylona uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) / 2004 z dnia 7 czerwca 2004 roku.

W dniu 22 września 1995 roku została zawarta pomiędzy Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową (...) w L. a członkami spółdzielni A. W. (2) i S. W. umowa nr (...) o realizację i przydział mieszkania, zgodnie z którą spółdzielnia miała wybudować i im przydzielić na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lokal nr (...) kategorii M-4 o powierzchni użytkowej 66,4 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na I piętrze w budynku przy Al. (...) w L., w stanie wykończonym wraz z instalacjami c.o., c.w., elektryczną, gazową i wodno – kanalizacyjną według standardu przyjętego w projekcie technicznym obiektu, bez nawierzchni posadzkowych, w terminie IV kwartał 1995 roku, zaś A. i S. W. zobowiązali się do pełnego sfinansowania kosztów budowy tego mieszkania. Współczynnik atrakcyjności

określono na 105 %, a wstępny koszt budowy mieszkania na 57.518 zł. Rozliczenie ostateczne miało nastąpić w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu całego zadania, według zasad zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a zobowiązania wynikające z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy miały zostać uregulowane przez członków w okresie miesiąca od dnia rozliczenia końcowego.

Od stycznia 1996 roku wykonawca stopniowo oddawał poszczególne obiekty: segment (...)w styczniu 1996 roku, segment (...)w lutym 1996 roku, segmenty (...)i (...)w grudniu 1996 roku, zaś segment C-5 w maju 1997 roku.

W dniu 21 czerwca 1996 roku A. W. (2) i S. W. otrzymali przydział lokalu mieszkalnego nr (...) kategorii M-4 o powierzchni użytkowej 66,90 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego na I piętrze w budynku przy Al. (...) w L..

Pismem z dnia 25 czerwca 1997 roku, doręczonym małżonkom W.w dniu 27 czerwca 1997 roku, Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...)w L.zawiadomiła ich o końcowym rozliczeniu kosztów budowy zadania C inwestycji (...), zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr (...)z dnia 19 czerwca 1997 roku, w którym ostateczny koszt budowy ich lokalu określono na kwotę 68.713,38 zł, a do dopłaty pozostała kwota 8.107,38 zł. Z treści pisma wynikało, iż lokal ma powierzchnię 66,90 m<sup>2</sup>, wartość robót rozliczonych na powierzchnię wynosiła 68.692,79 zł, koszt wyposażenia 20,59 zł, wpłata własna 59.706 zł, a odsetki od lokat terminowych 900 zł. Małżonkowie W.uścili Spółdzielni kwotę 8.107,38 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego.

Po zakończeniu realizacji całej inwestycji budowlanej Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...)w L.zaczęła występować przeciwko członkom z pozwami o uzupełnienie wkładów budowlanych dotyczących lokali wybudowanych w tym zadaniu. W procesach tych Sąd Rejonowy w Lublinie stanął na stanowisku, iż uchwała Rady Nadzorczej nr (...)przewidująca podział inwestycji i odrębne rozliczanie kosztów budowy inwestycji w dwóch etapach, podjęta już po rozpoczęciu zadania inwestycyjnego, nie może stanowić skutecznej podstawy do rozliczenia tego zadania i ustalone w niej zasady nie są dla członków wiążące, gdyż zgodnie z § 19 statutu Spółdzielni powinny być ustalone przed rozpoczęciem realizacji zadania.

Tym samym wysokość wkładu budowlanego przypadająca na poszczególne lokale powinna zostać ustalona według ogólnych zasad określonych w Prawie spółdzielczym i w statucie Spółdzielni. W konsekwencji wszyscy członkowie Spółdzielni, którzy otrzymali lokale w budynku przy Al. (...), powinni zostać rozliczeni jednakowo, z uwzględnieniem wszystkich kosztów całego zadania, a nie tylko kosztów jednego z dwóch etapów, na które zadanie podzielono.

W następstwie tych procesów w lipcu 2003 roku Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L. zlecił osobom wpisanym na listę biegłych Sądu Okręgowego w Lublinie: A. S. i B. S. dokonanie w oparciu o dokumentację techniczną, oględziny wzniesionego budynku i jego infrastruktury prawidłowej kwalifikacji wybudowanych segmentów pod względem budowlanym, a także ustalenie kosztów tejże inwestycji oraz ustalenie wysokości wkładów budowlanych przypadających na poszczególne lokale, z uwzględnieniem pomiarów powierzchni z natury, indywidualnych rezygnacji z prac i robót dochodowych oraz dotychczasowych wpłat.

Uchwałą nr (...)z dnia 7 czerwca 2004 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...)w L.zatwierdziła wykonane przez B. S.i A. S.rozliczenie inwestycji, a uchwałą tą zaakceptowało Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni uchwałą nr (...)z dnia 25 czerwca 2004 roku.

Na podstawie zatwierdzonego w 2004 roku rozliczenia powodowa Spółdzielnia wezwała S. W. i A. W. (2) do zapłaty kwoty 20.444,84 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie do 30 września 2004 roku. Nie uścili oni tej kwoty.

S. W. zmarł w dniu 14 lipca 2008 roku, zaś A. W. (2) w dniu 4 kwietnia 2010 roku. Sąd Rejonowy w Lublinie postanowieniem z dnia 29 września 2010 roku stwierdził, że spadek po S. W. z mocy testamentu nabyła A. W. (2) w całości, zaś spadek po A. W. (2) z mocy testamentu nabył A. W. (1) w całości.

Zgodnie z obmiarem dokonany przez A. S. powierzchnia lokalu nr (...) przy Al. (...) wynosi 68,12 m<sup>2</sup>, ustalony współczynnik atrakcyjności (współczynnik przeliczeniowy) wynosi średnio 97,5 %, a powierzchnia przeliczeniowa 66,42 m<sup>2</sup>. Koszty budowy przypadające na lokal nr (...) wynoszą 88.547,16zł, dodatkowe wyposażenie kuchni – 20,59 zł, dokonane wpłaty i naliczone odsetki – 68.713,38 zł, a zatem niedopłata wynosi 19.854,37 zł (opinia biegłej W. S. – k. 419-429, 449-450).

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy obdarzył wiarą zeznania M. J., prezesa zarządu powodowej Spółdzielni oraz uznał za rzetelną opinię biegłej W. S.. Sąd Rejonowy wskazał, że ze zgromadzonych dowodów wynika, iż istnieje niedopłata wkładu budowlanego obciążającego lokal nr (...) położony w L. przy Al. (...).

Sąd Rejonowy omówił również zeznania świadków A. C. i R. B., przy czym nie dał wiary R. B. co do tego, że każdy budynek w przedmiotowej inwestycji miał stanowić odrębne zadanie, w którym koszty księgowano odrębnie. Opinia tego świadka sporządzona na zlecenie prokuratury w sprawie karnej nie może stanowić dowodu w sprawie niniejszej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nie zasługują na wiarę twierdzenia pozwanego A. W. (1), iż rozliczenie z 1997 roku jest ostateczne, zaś rozliczenie z 2004 roku jest nieważne. Rozliczenie z 1997 roku nie zostało dokonane prawidłowo, o czym świadczy chociażby ostatecznie ustalona inna powierzchnia lokalu nr (...). Ponadto uchwała nr 37/95 o podziale inwestycji i odrębnym rozliczeniu kosztów jako nieważna została uchylona uchwałą Rady Nadzorczej nr (...)z dnia 7 czerwca 2004 roku. Skoro podstawa (uchwała nr (...)), w oparciu o którą nastąpiły wyliczenia wkładu budowlanego w 1997 roku, jest nieważna, to także wyliczenia wysokości wkładu budowlanego nie można uznać za prawidłowe.

Zdaniem Sądu Rejonowego za końcowe i ostateczne należy uznać rozliczenie dokonane w 2004 roku, z uwzględnieniem korekty wynikającej z opinii biegłej W. S..

Zgodnie z art. 208 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (obecnie nie obowiązującym, ale mającym zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż obowiązującym w dacie zakończenia realizacji inwestycji i jej rozliczenia) członek spółdzielni obowiązany jest uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno –wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Statut powodowej Spółdzielni wiązał wysokość wkładu budowlanego z kosztami budowy i zadania inwestycyjnego (§ 18 i § 19). Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia, kierując się zasadami określonymi w statucie i w podjętych na tej podstawie uchwałach jej organów.

W myśl art. 226 § 1 i § 3 Prawa spółdzielczego obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczenie opłat związanych z używaniem lokalu. 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.

W dniu 15 grudnia 2000 roku została uchwalona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 17<sup>7</sup> zawiera unormowanie tożsame z treścią art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego.

Skoro S. W. i A. W. (2) w chwili dokonania rozliczenia byli właścicielami lokalu nr (...), na nich spoczywał obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego obciążającego ten lokal. Rozliczenie z 1997 roku nie było rozliczeniem ostatecznym a jedynie częściowym, zaś uiszczona przez S. i A. małżonków W. kwota nie była całym wkładem budowlanym odpowiadającym wysokości rzeczywistych kosztów budowy poniesionych przez spółdzielnię na ten lokal. Pozwany

A. W. (1) jest jedynym następcą prawnym S. W. i A. W. (2) i to jemu obecnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy Al. (...) w L.. Jest on zatem zobowiązany do uzupełnienia wkładu budowlanego.

A. W. (2) i S. W. byli wzywani do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie do dnia 30 września 2004 roku, a zatem powodowi należą się odsetki ustawowe od dnia 1 października 2004 roku.

Powództwo zostało uwzględnione w przeważającej części, toteż na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.931,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyły się: kwoty 382,80 zł i 1.148,40 zł tytułem uiszczono wpisu, kwota 2.000 zł wydatku na wynagrodzenie biegłej oraz kwota 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda – radcy prawnego.

\*

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany A. W. (1), zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 226 w zw. z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez ich błędną wykładnię polegającą na stwierdzeniu, że spółdzielnia mieszkaniowa może ponownie żądać uzupełnienia wkładu budowlanego mimo, iż uprzednio dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

b) art. 58 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Rejonowy oceny prawnej, że uchwała Rady Nadzorczej nr 37/95 jest nieważna jako sprzeczna z § 15 statutu Spółdzielni, gdy brak jest podstaw do powyższego wniosku,

c) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie mimo, iż ponowne rozliczenie wkładu budowlanego przez Spółdzielnię w 2004 roku, przyjęte za podstawę orzeczenia, w sposób oczywisty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez całkowicie dowolną i arbitralną, a nie swobodną i uzasadnioną ocenę materiału dowodowego, przejawiającą się w braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie treści przedłożonych dowodów w postaci protokołu lustracji oraz pisma Spółdzielni z dnia 25 czerwca 1997 roku, skierowanego do A. i S. W., z którego wynika jednoznacznie, iż ostateczne rozliczenie kosztów budowy zostało dokonane po zakończeniu całej inwestycji, co powinno prowadzić do wniosku, że brak jest podstaw do kwestionowania tak dokonanego ostatecznego rozliczenia,

III. błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia polegający na:

a) wewnętrznej sprzeczności ustalonego stanu faktycznego polegającej z jednej strony na zakwestionowaniu ważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/95 z uwagi na fakt, iż została podjęta w dniu 11 kwietnia 1995 roku, a zatem w trakcie inwestycji oraz w konsekwencji odmówienie dokonania rozliczenia na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/97 z dnia 19 czerwca 1997 roku, a jednocześnie ustaleniu, iż miarodajna dla rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego należnego od pozwanego jest uchwała nr (...)z dnia 25 czerwca 2004 roku, podjęta 7 lat po zakończeniu inwestycji,

b) nieuprawnionym stwierdzeniu, że rozliczenie wkładu budowlanego z 1997 roku było rozliczeniem częściowym w sytuacji, gdy zostało ono dokonane po ukończeniu zadania inwestycyjnego, gdy znany był już jego całkowity koszt,

c) bezpodstawnym uznaniu, iż Rada Nadzorcza Spółdzielni może dowolnie uchylać i unieważniać swe poprzednie uchwały, a Sąd może czynić swe ustalenia w oparciu o orzeczenia Sądu wydane w innej sprawie pomiędzy innymi stronami postępowania,

IV. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak kompleksowego wskazania oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku, co uniemożliwia kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia.

Pozwany A. W. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie jej zarzuty są trafne.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Podkreślić należy w tym miejscu, że przez ustalenia faktyczne w ścisłym znaczeniu tego pojęcia rozumieć należy stwierdzenia dotyczące określonych okoliczności (wydarzeń), mających miejsce w określonym miejscu i czasie. W niniejszej sprawie zaliczyć zatem do nich należy w szczególności okoliczności związane z realizacją zadania inwestycyjnego, zawarciem przez małżonków W. z powodową Spółdzielnią umowy o wybudowanie i przydzielenie lokalu mieszkalnego i jego późniejszym przydziałem, a także okoliczności związane z rozliczeniem tej inwestycji (całkowitą wysokość kosztów budowy, uchwały organów spółdzielni w tym przedmiocie, oświadczenia woli obu stron oraz wysokość kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony małżonkom W.).

W istocie te okoliczności faktyczne nie były między stronami sporne, natomiast spór dotyczył ich oceny prawnej, w szczególności mocy wiążącej uchwał organów Spółdzielni dotyczących rozliczenia tej inwestycji oraz charakteru i skutków prawnych rozliczeń inwestycji z 1997 roku i z 2004 roku.

Określona ocena prawna Sądu Rejonowego w przedmiocie ważności uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni: nr (...)z dnia 11 kwietnia 1995 roku i nr nr (...)z dnia 7 czerwca 2004 roku oraz rozliczenia wkładu budowlanego dokonanego w 1997 roku, mimo, że częściowo zamieszczona przez Sąd Rejonowy w ramach ustaleń faktycznych i oceny dowodów, nie może zostać uznana za naruszającą art. 233 § 1 k.p.c., czy prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych, a co najwyżej narusza ona określone przepisy prawa materialnego (poprzez błędną wykładnię lub zastosowanie).

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., należy podkreślić, że uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2011 roku, sygn. II PK 202/10, Lex nr 817516). Zauważyć jednak należy, że uzasadnienie Sądu pierwszej instancji zawiera wymagane tym przepisem elementy i przedstawia sposób rozumowania Sądu Rejonowego, a sama wadliwość dokonanej oceny prawnej czy brak przekonującej argumentacji nie mogą zostać uznane za równoznaczne z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c.

Wbrew wywodom Sądu Rejonowego na podstawie poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych należało przyjąć, że w 1997 roku powodowa Spółdzielnia dokonała ostatecznego rozliczenia (kosztów) inwestycji budowlanej, w ramach której wybudowała przydzielony rodzicom pozwanego lokal mieszkalny, a rodzice pozwanego po wezwaniu ich do uzupełnienia wkładu budowlanego zapłacili żadaną przez Spółdzielnię kwotę w całości, a tym samym wywiązali się całkowicie ze swojego obowiązku w tym zakresie.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że w niniejszej sprawie zastosowanie mają art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego i art. 226 § 1 i § 3 Prawa spółdzielczego, obowiązujące w czasie zakończenia przez powodową Spółdzielnię inwestycji i dokonania jej rozliczenia końcowego w 1997 roku.

W myśl przepisów Prawa spółdzielczego, jakie obowiązywały w chwili przydziału pozwanym własnościowego prawa do lokalu, obowiązkiem członka spółdzielni było uiszczenie wkładu budowlanego odpowiadającego całości kosztów budowy przypadających na jego lokal (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2003 roku, sygn. II CKN 70/2001, Lex nr 137597, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2004 roku, sygn. I CK 196/2003, Lex nr 175943).

Przepis art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego w sprawie zasad wniesienia wkładu budowlanego odsyła do statutu spółdzielni, tym niemniej statut taki nie mógłby być podstawą do ustalenia wysokości wkładu budowlanego inaczej niż jako całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

Zarówno postanowienia statutu jak i uchwalanych na jego podstawie aktów wewnętrznych mogą doprecyzować sposób obliczenia kosztów budowy przypadających na dany lokal, wskazywać jakie koszty bezpośrednie i pośrednie stanowią składniki kosztów budowy, ustalić wskaźniki atrakcyjności lokali w zależności od ich położenia na kondygnacji budynku i określić sposób uiszczenia wkładu budowlanego. Nawet gdyby jednak takich postanowień w statucie i w uchwałach organów spółdzielni zabrakło, nie zmieniłoby to zasady, że wkład budowlany ma odpowiadać całości wszelkich kosztów budowy przypadających na dany lokal (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 roku, sygn. I CK 14/2004, Lex nr 303355).

Odnosząc się do pojęcia „ostatecznego rozliczenia” należy zauważyć, że pojawia się ono jedynie w art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego odnoszącym się do sytuacji, w której dochodzi do przejścia prawa do lokalu przed ustaleniem wkładu budowlanego i stwierdzającym, że do zapłaty ewentualnej różnicy lub uprawnionym do otrzymania zwrotu nadpłaty uprawniony jest członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że po dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przypadających na dany lokal spółdzielnia może żądać uzupełnienia wkładu budowlanego tylko w razie nieważności swego oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (por. np. wyrok z dnia 23 lutego 2005 roku, sygn. III CK 291/2004, Lex 187176, uchwała z dnia 20 grudnia 2001 roku, sygn. III CZP 73/2001, OSNC z 2002 roku, nr 10, poz. 119, wyrok z dnia 16 listopada 2004 roku, sygn. III CK 585/2003, Lex nr 153256).

Pogląd ten opiera się na założeniu, że z faktu, iż rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, wynika, że jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą powinno 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.

Sąd Najwyższy odwołuje się przy tym do szczególnego stosunku w zakresie rozliczenia z tytułu kosztów budowy występującego w ramach stosunku prawnego istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem. Elementami tego stosunku są oświadczenie woli spółdzielni o określeniu wysokości wkładu budowlanego, którego wniesienie obciąża członka (wyrażone na podstawie wyniku czynności faktycznej – ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonanego przez spółdzielnię) i oświadczenie członka o zaakceptowaniu wyniku rozliczenia (ewentualnie skorygowanego przez spółdzielnię zgodnie z zastrzeżeniami członka) lub zastępujące to oświadczenie (por. art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) określenie przez sąd wyniku rozliczenia, jako przesłanka wyroku wydanego na skutek powództwa wytoczonego przez członka o ustalenie wysokości wkładu budowlanego, który w wyniku ostatecznego rozliczenia powinien on wnieść, lub powództwa wytoczonego przez spółdzielnię o zasądzenie kwoty tego wkładu, gdy członek kwestionuje ustalenie jego wysokości. Swoistość tego stosunku prawnego wyraża się i w tym, że stroną zobowiązaną – w zależności od wyniku rozliczenia – może być członek spółdzielni albo spółdzielnia.

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. Na przykład będzie ono nieważne, jeżeli spółdzielnia złoży oświadczenie woli dotyczące określenia – w wyniku rozliczenia kosztów budowy – wysokości wkładu budowlanego obciążającego członka pod wpływem błędu (art. 84 k.c. – art. 86 k.c.) i skutecznie uchyli się od skutków prawnych tego oświadczenia (art. 88 k.c.). Analogiczne uprawnienie przysługuje także członkowi spółdzielni.

Należy zauważyć, że rozważania Sądu Najwyższego zamieszczone w wyroku z dnia 23 lutego 2005 roku, sygn. III CK 291/04, Lex 187176, odnoszące się do skutków dokonania przez spółdzielnię rozliczenia ostatecznego inwestycji i wkładów budowlanych, zostały poczynione właśnie na kanwie niniejszej inwestycji. Sąd Najwyższy wyjaśnił w uzasadnieniu tego wyroku, że jeżeli wadliwie dokonane ostateczne rozliczenie kosztów budowy nie jest nieważne, spółdzielnia nie ma podstawy domagania się od członka wniesienia tytułem wkładu budowlanego różnicy między wysokością kosztów budowy wynikających z prawidłowo dokonanego rozliczenia a wysokością tych kosztów wynikających z ostatecznego rozliczenia. W takiej sytuacji częścią kosztów budowy, które w ostatecznym rozliczeniu powinien ponieść członek spółdzielni, obciążona zostanie sama spółdzielnia, a w konsekwencji wszyscy jej członkowie. Jest to jednakże ryzyko nieprawidłowego działania spółdzielni – w tym wypadku polegającego na wadliwym dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy – które spoczywa na wszystkich członkach spółdzielni, gdyż prowadzona przez spółdzielnię budowa jest budową własną zrzeszonych w niej członków, taką samą jaką mógłby prowadzić każdy członek oddzielnie. Przeciwnie rozwiązanie powodowałoby ponadto niewątpliwie niepożądany stan niepewności, gdyż mimo „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy rozliczenie to mogłoby w każdym czasie zostać przez spółdzielnię podważone i skorygowane, w wyniku czego członek mógłby zostać obciążony obowiązkiem świadczenia na rzecz spółdzielni kwoty, która przewyższa kwotę wynikającą z tego rozliczenia.

Zgodnie z § 15 statutu powodowej Spółdzielni obowiązującego w 1997 roku koszty budowy mieszkań i wkłady budowlane ustalane były dwuetapowo: 1) wstępnie – przy przydziale mieszkań w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego, 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z bankiem zadania inwestycyjnego.

Jak wynika z materiału dowodowego powodowa Spółdzielnia dokonała rozliczenia zadania inwestycyjnego II (C) w 1997 roku. W piśmie z dnia 25 czerwca 1997 roku pochodzącym od Zarządu Spółdzielni (organu uprawnionego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni) małżonkowie W. zostali powiadomieni o dokonaniu rozliczenia inwestycji oraz o sposobie wyliczenia wysokości wkładu budowlanego przypadającego na przyznany im lokal mieszkalny oraz wezwani do jego uzupełnienia w terminie do dnia 30 lipca 1997 roku (k. 47). W części wstępnej pisma wskazano, że: „Na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr (...) z dnia 19 czerwca 1997 roku końcowego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycji C (...) przy Al. (...) w L. ustalony został ostateczny koszt przydzielonego Panu(i) mieszkania”. W piśmie tym wymieniona jest wysokość wyliczonego ostatecznie wkładu budowlanego oraz kwota, jaką pozwani byli zobowiązani uiszczyć tytułem uzupełnienia tegoż wkładu. Oświadczenie zawarte w tym piśmie zostało złożone przez dwóch członków Zarządu Spółdzielni. Zadanie inwestycyjne, w ramach którego wybudowano ten lokal, było zakończone – zarówno segmenty (...) i (...) jak i segmenty (...), (...), (...). Uchwałą z dnia 19 czerwca 1997 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego II (C) z uwzględnieniem podziału zadania na dwa etapy. Bezsporne jest, że po dokonaniu rozliczenia i złożeniu oświadczeń o ustaleniu wysokości wkładów budowlanych nie powstały inne, nowe koszty tej inwestycji. Organy Spółdzielni traktowały rozliczenie inwestycji dokonane w 1997 roku jako ostateczne (końcowe) – przynajmniej do 2003 roku, zmieniając stanowisko w tym zakresie dopiero na skutek toczących się spraw sądowych o uzupełnienie wkładów budowlanych. Powyższe okoliczności wskazują na to, że pismo z dnia 25 czerwca 1997 roku stanowiło ostateczne rozliczenie wkładu budowlanego przypadającego na lokal małżonków W..

Sama nieprawidłowość dokonanego rozliczenia (podział inwestycji na dwa etapy, ze zróżnicowanym kosztem budowy lokali w ramach etapu I w segmentach (...), (...) oraz w ramach etapu II w segmentach (...), (...), (...)), nie odbiera rozliczeniu charakteru ostatecznego i nie czyni go nieważnym. W wyrokach z dnia 24 marca 2004 roku, sygn. IV CK 136/03, Lex 183773 oraz z dnia 24 marca 2004 roku, sygn. I CK 505/03, Lex 187066, Sąd Najwyższy podniósł, że niewystarczającym uzasadnieniem nieważności rozliczenia jest zarzut, że w rzeczywistości wniesiony wkład nie pokrył w całości całkowitych kosztów budowy przypadających na danego członka, a rozliczenie inwestycji okazało się niedostateczne.



W ocenie Sądu Okręgowego trafnie też pozwany w apelacji podnosi, że nie było podstaw do stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr (...) oraz czynności powodowej Spółdzielni polegającej na ostatecznym rozliczeniu w 1997 roku zadania inwestycyjnego II (C).

Sama sprzeczność uchwały nr (...) z postanowieniami statutu nie może oznaczać automatycznie jej bezwzględnej nieważności, o której mowa w art. 58 § 1 i § 2 k.c. Wprawdzie uchwała ta jako sprzeczna z postanowieniem statutu (podjęta po przystąpieniu do realizacji inwestycji i dzieląca koszty jednego zadania inwestycyjnego), nie może wiązać członków Spółdzielni, jednak nie jest ona bezwzględnie nieważna, a tym samym nie jest bezwzględnie nieważne rozliczenie inwestycji dokonane w 1997 roku (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1992 roku, sygn. III CZP 44/1992, OSNC z 1992 roku, nr 11, poz. 198).

W wyroku z dnia 28 lipca 2005 roku, sygn. V CK 55/05, Lex 311325, Sąd Najwyższy stwierdził, że czynnością prawną, będącą źródłem zobowiązania członka spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego w określonej wysokości jest zgodne oświadczenie woli stron, a nie ostateczne rozliczenie kosztów budowy. W rozpoznawanej sprawie czynnością prawną, będącą źródłem zobowiązania pozwanych z tytułu wkładów budowlanych jest oświadczenie woli złożone przez Spółdzielnię w piśmie z dnia 25 czerwca 1997 roku, zaakceptowane przez małżonków W. (uiścili wskazaną w nim kwotę). Ta czynność prawna podlegała ocenie w świetle art. 58 k.c. a także przepisów Prawa spółdzielczego, a mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy nie można uznać jej za bezwzględnie nieważną.

Skoro oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 25 czerwca 1997 roku obejmowało rozliczenie ostateczne wkładu budowlanego i oświadczenie to było ważne, powodowa Spółdzielnia nie była uprawniona do dokonania ponownego rozliczenia ostatecznego i ponownego ustalenia wysokości wkładów budowlanych. Późniejsze uchwały organów Spółdzielni i oświadczenia kierowane do małżonków W. nie mogły nałożyć na nich obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego o dochodzoną pozewem kwotę.

Powodowa Spółdzielnia nie uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli z 1997 roku w przedmiocie końcowego rozliczenia kosztów budowy.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji należy zauważyć, że Sąd Rejonowy nie wyraził poglądu, jakoby był związany ocenami poczynionymi przez inne sądy orzekające w podobnych sprawach między innymi stronami, a sama okoliczność, że odwoływał się do innych spraw, nie świadczy o tym, że nie dokonał własnych ustaleń faktycznych i własnej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Zbędne jest natomiast odnoszenie się przez Sąd Odwoławczy do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., skoro roszczenie powoda w ogóle nie było zasadne w świetle wyżej przedstawionej wykładni i zastosowania przepisów prawa materialnego.

Wobec oddalenia powództwa na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. należało oddalić wnioski obu stron o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji, gdyż powód jest stroną przegrywającą, natomiast pozwany wprawdzie wygrał proces, ale nie wykazał, aby przed Sądem Rejonowym poniósł jakiegokolwiek koszty procesu.

Wobec uwzględnienia apelacji na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyły się: opłata od apelacji, opłata skarbową od pełnomocnictwa i wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej właściwej dla pełnomocnika, który wziął udział dopiero w postępowaniu odwoławczym (§ 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1348, ze zm.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.