

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie prowadzonej za sygnaturą akt I C 159/15 z powództwa Z. G. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o zapłatę kwoty 4 730,00 zł w punkcie 1. zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda Z. G. kwotę 4 730 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałej części, a w punkcie 3. zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda Z. G. kwotę 237 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Spółdzielnia, będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając kwestionowane orzeczenie w części, tj. zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 730,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19.01.2015 r. tzn. w zakresie pkt 1, a także zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda kwotę 237,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, tzn. w zakresie punktu 3. Apelująca skarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów:

1. prawa materialnego, a mianowicie:

a/ art. 6 k.c. w zw. z art. 17<sup>14</sup> ustawy os spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) poprzez błędne uznanie, iż pomiędzy powodem a pozwaną w 2011 r. doszło do ostatecznego rozliczenia budowy jego mieszkania, co miałyby wynikać z oświadczenia powoda i czynności ustanowienia przez pozwaną na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania w sytuacji braku dowodu na powyższe, a ustanowienie prawa świadczy jedynie o zawartej umowie na budowę mieszkania, a nie o wpłacie wkładu budowlanego, czy źródłach pochodzenia środków na powyższe (w tym kredytu);

b/ art. 410 w zw. z art. 405 i art. 411 pkt 1 k.c. poprzez uznanie, iż wpłata przez powoda kwoty 4 730,00 zł była świadczeniem nienależnym, uzasadniającym żądanie od Spółdzielni zwrotu w sytuacji, gdy podstawą wpłaty była wola powoda bezciężarowego odłączenia lokalu nr (...) z księgi wieczystej KW nr (...) i KW nr (...), na co pozwana Spółdzielnia nie miała wpływu, a co wynikało z umowy pomiędzy Bankiem a powodem;

c/ art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przerwyczenie na pozwaną Spółdzielnię ciężaru dowodu co do wykazani bezpodstawności żądań pozwu i w tym przedmiocie udowodnienia dokonania rozliczenia budowy mieszkania i podstaw żądania zapłaty z tego tytułu w sytuacji, gdy powód żądając zwrotu części wkładu winien udowodnić jego przeplacenie, bądź udowodnić bezpodstawność świadczenia objętego żądaniem zwrotu;

2. prawa procesowego, a mianowicie:

a/ art. 231 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych, a mianowicie, że powód dokonał:

- płatności kwoty 4730 zł na rachunek pozwanej w sytuacji, gdy płatności tej dokonał na rzecz i na rachunek (...) /Ł.;
- rozliczenia z pozwaną wkładu budowlanego w 2001 roku w sytuacji, gdy takiego dokumentu nie ma w aktach sprawy, zaś w 2006 roku powód bezpośrednio zaciągnął kredyt w (...) /Ł., który służył bezciężarowym odłączeniem lokalu od księgi wieczystej, co nastąpiło w bezpośrednim rozliczeniu z bankiem z pominięciem pozwanej Spółdzielni;
- ostatecznego rozliczenia budowy mieszkania przed podpisaniem w dniu 28.08.2006 r. aktu notarialnego w sytuacji, braku dowodu na powyższe;
- wpłaty przez powoda całości wkładu budowlanego przed datą zaciągnięcia kredytu w sytuacji, gdy żaden z dokumentów tego nie wykazuje, a zaciągnięty przez powoda w 2006 r. kredyt bankowy umożliwił mu bezciężarowe

odłączenie lokalu z księgi wieczystej Spółdzielni z wpisaną hipoteką, której to umowy kredytowej Spółdzielnia nie zawierała;

b/ art. 228 §2 k.p.c. przez ogólnikowe powołanie się na fakty znane sądowi z urzędu z innych rozpatrywanych spraw, bez przytoczenia faktu konkretnego, wskazania sprawy, w której został on stwierdzony i bez zwrócenia na rozprawie uwagi stron, że zamierza go wykorzystać jako fakt znany Sądowi urzędowo oraz umożliwienia stronie pozwanej wypowiedzenia się odnośnie tych faktów.

W konkluzji wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie zaś wносиła o uchylenie zakwestionowanego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 6 listopada 2015 r. – bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenie drugoinstancyjnego - pełnomocnik pozwanej poparł apelację, a powód wносиł o jej oddalenie.

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

Apelacja podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zgłoszonego przez pozwaną Spółdzielnię zarzutu art. 231 k.p.c. i powiązanego z tym naruszenia art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) w zw. z art. 6 k.c. motywowanego błędnym – w ocenie apelującej, ustaleniem, że w 2001 r. doszło do ostatecznego rozliczenia budowy budynku przy ul. (...) w S., a powód w tym czasie wpłacił całość wkładu budowlanego. Zarzut ten nie jest zasadny. Tytułem wstępu zwrócić wypada uwagę, że zadanie inwestycyjne stanowi pewną całość, a jego rozliczenie może nastąpić jedynie kompleksowo, a nie w odniesieniu do poszczególnych mieszkań odrębnie. Z tego względu słusznie Sąd I instancji uznał, że doszło do takiego rozliczenia całości inwestycji i rozliczenie to obejmuje również mieszkanie powoda. Trafnie także z okoliczności przyznania powodowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) Sąd Rejonowy wywiódł wniosek o uiszczeniu przez niego całości wkładu budowlanego. Sąd I instancji wskazał, że znane są mu z urzędu okoliczności, iż w 9.11.2004 r. zapadała uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S., a z odpisu księgi wieczystej dostępnej na stronie [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl) wynika, że w dniu 28 sierpnia 2006 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w w/w budynku na rzecz powoda. Wniesienie wkładu budowlanego było warunkiem koniecznym przydzielenia wskazanego lokalu. Analiza uzasadnienia pierwszoinstancyjnego wskazuje, że Sądowi Rejonowemu z urzędu wiadome były ze sprawy I C 260/12 wskazane przez niego konkretne okoliczności, jak to, iż na realizację inwestycji przy ul. (...) pozwana zaciągnęła kredyt w (...) S.A.A oraz (...) /Ł., a także, że ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego M. 16 A nastąpiło w 2001 r., zaś kredyt w (...) został spłacony w 2011 r. Skoro zaś do ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego M. 16A doszło w 2001 r., no to trudno jest przyjmować, że w istocie rozliczenie nie nastąpiło. W takim stanie rzeczy wbrew tezie apelującej, nie można dowodzić, że pozostały jeszcze jakieś kwoty do rozliczenia z tytułu wkładu. Twierdzenia przeciwne pozwanej Spółdzielni pozostały jedynie gołosłowną polemiką z rozstrzygnięciem Sądu I instancji i dokonaną tam oceną stanu faktycznego.

Pozwana Spółdzielnia podniosła również zarzut naruszenia art. 6 k.c. i art. 232 wskazując, że powód powinien udowodnić fakt nadpłaty na poczet wkładu budowlanego, a tym samym okoliczności dotyczące prawidłowości rozliczenia inwestycji, a w związku z tym nadpłatę na poczet wkładu budowlanego. Zarzutu tego nie można podzielić. To strona pozwana dysponuje wszelkimi dokumentami, na podstawie których dokonano rozliczenia inwestycji przy ul. (...). Skoro zaś inwestycja ta w sposób ostateczny została rozliczona w 2001 r., a powód kwestionuje jedynie obciążenie

go dodatkową kwotą wynikającą z konieczności spłaty kredytu w (...), który nie został przez niego zaciągnięty, lecz przez pozwaną, no to zarzut apelującej dotyczący rozkładu ciężaru dowodu uznać należy za nietrafny.

Sąd odwoławczy nie podziela także stanowiska apelującej co do naruszenia przepisu art. 228 § 2 k.p.c. Pisemne motywy zaskarżonego wyroku pozwalają na szczegółowe odtworzenie jakie konkretnie fakty zostały uznane za stwierdzone na podstawie wiedzy posiadanej przez Sąd z urzędu, a powołane okoliczności dla pozwanej były łatwe do zweryfikowania, zwłaszcza, że przecież to ona jest w posiadaniu dokumentacji związanej z realizacją inwestycji i ustanowieniem odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego na rzecz powoda.

Odnosząc się do zarzutów materialnoprawnych, Sąd Okręgowy uznał, iż trafnie Sąd I instancji wywoził, że wyliczenie z art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma charakter enumeratywny, dlatego zarząd nie może nałożyć na członka ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązku zapłaty zadłużenia z innych tytułów niż wskazane w art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisu tego nie można interpretować w sposób rozszerzający. Spółdzielnia nakładając obowiązek spełnienia na jej rzecz kwoty oddłużeniowej, która nie odpowiadała żadnej kategorii należności wymienionych w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w sposób nieuprawniony postawiła warunek ustanowienia odrębnej własności lokalu, bowiem w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwana Spółdzielnia mogła domagać się od powoda zapłaty środków finansowych w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu jedynie z tytułu inwestycji obejmującej lokal powoda. Pojęcie zadłużenia kredytowego z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy zadłużeń kredytowych spółdzielni z jakichkolwiek tytułów, lecz tylko tych, które zaciągnięto na potrzeby realizacji inwestycji obejmującej nieruchomość, gdzie znajduje się przedmiotowy lokal. Jeżeli zatem uwzględnić, iż pozwana dokonała ostatecznego rozliczenia budowy w 2001 r., to nie jest możliwe klasyfikowanie dokonanej podczas wyodrębniania lokalu wpłaty jako uzupełnienia wkładu budowlanego. Zgodzić należy się przy tym z interpretacją pisma zalegającego w aktach sprawy za kartą 20, z którego wynika, że na nieruchomości, na której posadowiono budynek przy ul. (...) na rzecz (...) została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyt zaciągnięty przez pozwaną spółdzielnię a bank gotów był zwolnić lokal powoda wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem jako przedmiotem prawa odrębnej własności pod warunkiem wpłaty kwoty 4730 zł. Tym samym trafnie sąd pierwszej instancji uznał, że kwota 4730 zł stanowiła zobowiązane pozwanej z tytułu kredytu zaciągniętego w (...), nie zaś powoda z tytułu wkładu budowlanego.

Uwzględniając opisane okoliczności, wbrew stanowisku skarżącej, uznać trzeba, że skoro obowiązek zapłaty dodatkowej kwoty oddłużeniowej wynoszącej 4.730 zł nie odpowiadał żadnej z kategorii należności wymienionych w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to żądanie od powoda by spłacił zadłużenie ciężące na lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. jest w tym zakresie sprzeczne z ustawą i w konsekwencji narusza także regułę art. 19 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze w związku z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wedle której członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

W konsekwencji Sąd Rejonowy trafnie dostrzegł, że świadczenie powoda znajduje swoje oparcie w przepisach o nienależnym świadczeniu i prawidłowo zastosował art. 410 § 1 i 2 k.c. i art. 411 pkt 1 k.c. W powołanych wyżej okolicznościach sprawy roszczenie powoda zasługuje także zdaniem Sądu odwoławczego na ochronę prawną i uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.