

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie z dnia 4 lutego 2016 roku wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od J. S. kwoty 476.395,39 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że w dniu 12 października 2011 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa realizując swoje obowiązki statutowe, w zakresie budowy budynków mieszkalnych zawarła w dniu 12 października 2012 roku umowę nr (...)2011 z pozwanym J. S. - właścicielem (...) przedsiębiorstwa Budowlano - Usługowego (...) w P. na budowę na Osiedlu (...) w P. budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 29 grudnia 2015 roku powódka wystawiła pozwanemu cztery faktury VAT: nr (...) na kwotę 551.643,07 zł, nr (...) na kwotę 37.593,62 zł, nr (...) na kwotę 11.341,93 zł oraz nr (...) na kwotę 51.165,82 zł (łącznie kwota 651.744,44 zł), na podstawie § 5 pkt 3 przedmiotowej umowy nr (...), na podstawie którego pozwany zobowiązał się do zapłaty powódce z tytułu przejścia do kontynuacji inwestycji dodatkową kwotę należności uzyskanych przez pozwanego z tytułu wykonania umowy. Faktury były wystawione z uwzględnieniem dokumentów księgowych przekazanych powódce przez pozwanego.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku wezwała pozwanego do dobrowolnej zapłaty należności w łącznej kwocie 651.744,44 złotych.

Pozwany w dniu 27 stycznia 2016 roku zapłacił powódce kwotę 174.809,05 złotych. W piśmie z dnia 29 stycznia 2016 roku pozwany uznał przedmiotową należność i wyjaśnił, że dokonał zapłaty pełnego zobowiązania wynikającego z w/w faktur, pomniejszonych o notę księgową nr (...), dotyczącą potrącenia nieprawidłowo naliczonych kosztów z tytułu wykonania sieci zewnętrznych przez pozwanego i obciążającą (...) Spółdzielnię Mieszkaniową kwotą 476.935,39 złotych. W przedmiotowej notce zostały wymienione faktury nr (...), w których - według pozwanego - zawyżone zostały przez powódkę koszty wykonania instalacji sieci zewnętrznych, na które powódka miała otrzymać dotacje i które z tego względu nie mogły zostać uznane za koszty przygotowania inwestycji.

Powódka nigdy nie uznała należności objętej przez pozwanego notą księgową nr (...).

Ponadto, powódka wyjaśniła, że zapis § 5 ust 1 umowy stron z dnia 12 października 2011 roku nie zawierał zobowiązania zwrotu powódce kosztów przygotowania inwestycji objętych tą umową. W zapisach umowy określone zostało zobowiązanie pozwanego do zapłacenia powódce określonych dodatkowych kwot pieniężnych. Pozwany zgodził się zarówno na takie kwoty, jak i sposób w jaki one były wyliczone (pozew k. 2-4 akt).

Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt X GNc 204/16 w dniu 8 marca 2016 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanemu J. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe (...), aby zapłacił na rzecz strony powodowej kwotę 476.935,39 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia do dnia zapłaty oraz kwotę 16.779, złotych tytułem zwrotu kosztów (nakaz zapłaty k. 97 akt).

W dniu 8 kwietnia 2016 roku pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w uzasadnieniu sprzeciwu stwierdził, że przedmiotowa kwota, którą w niniejszej sprawie dochodzi powódka, została potrącona przez pozwanego z wierzytelności przysługującej powodowi w stosunku do pozwanego z tytułu zapłaty faktur VAT nr: (...), (...), (...), (...) stanowiących podstawę pozwu w niniejszej sprawie. W pozostałej części

należność wobec powoda została uregulowana przez pozwanego w drodze przelewu kwoty 174.809,05 zł zrealizowanej w dniu 27 stycznia 2016 roku.

Strona pozwana wyjaśniła, że na wysokość kwoty podanej w nocie obciążeniowej nr (...) z dnia 29.12.2015 r. wystawionej przez pozwanego na rzecz powoda składają się :

- kwota 208.175,11 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności faktury nr (...) z dnia 12 października 2011 roku zgodnie z treścią załącznika do faktury (poz. 15) – stanowiła ona równowartość wykonania sieci zewnętrznej. Dodatkowo pozwany zarzucił, że obciążenie go tą kwotą było całkowicie bezpodstawne, gdyż wydatek ten został pokryty ze środków publicznych, uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P.-w związku z czym brak było jakichkolwiek podstaw do obciążania pozwanego tą płatnością. Zdaniem strony pozwanej, powoływanie się przez powódkę na treść § 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 r. jest bezprawne, gdyż z mocy tego zapisu pozwanego można by było obciążyć kosztami poniesionymi przez powoda, podczas gdy zostały one sfinansowane ze środków przekazanych przez Urząd Miasta P.;

- kwota 208.175,11 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności za faktury: nr (...) z 24 czerwca 2014 roku i (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku. Te dwie faktury wystawione zostały w miejsce faktury nr (...) (poz. 15). Kwota ta stanowiła równowartość wykonania sieci zewnętrznej.

W ocenie pozwanego, w tym przypadku obciążenie go tą kwotą było całkowicie bezpodstawne, gdyż wydatek ten został pokryty ze środków publicznych uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P.-w związku z czym brak było jakichkolwiek podstaw do obciążania pozwanego tą płatnością;

- kwota 60.585,17 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności faktury nr (...) z 30 września 2010 r. Zgodnie z treścią opisu faktury kwota ta stanowiła równowartość wykonania sieci zewnętrznej, tak jak pozostałe kwoty wydatek ten został pokryty ze środków publicznych uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P..

Pozwany zaprzeczył w sprzeciwie, by przed zawarciem umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku kilkakrotnie zwracał się w sprawie dotacji do powódki, oczekując udzielenia mu niezbędnych w tej sprawie danych i wyjaśnień, a wiedzę o środkach publicznych na sfinansowanie sieci zewnętrznych pozwany uzyskał po wszczęciu postępowania mediacyjnego przed mediatorem A. K. (sprzeciw k.102-105).

W odpowiedzi na sprzeciw w piśmie datowanym na dzień 3 czerwca 2016 roku powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa stwierdziła, że podniesione przez pozwanego zarzuty są bezzasadne.

Powódka podkreśliła, że pozwany nie wykazał, z jaką w należnością własną dokonuje potrącenia należności wierzyciela – powódki, gdyż z treści noty księgowej nr (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku to nie wynika. Następnie powódka zakwestionowała stanowisko strony pozwanej, że potrącone należności pozwanego stać się miały wierzytelnościami wymagalnymi i są przedmiotem potrącenia.

Jak podała dalej powódka w nocie księgowej nr (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku pozwany nie wskazał faktur o nr (...), na które powołuje się w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 8 kwietnia 2016 roku. Co więcej, należności objęte powyższą notą księgową nie zostały uznane przez powódkę, zaś sama nota została zwrócona pozwanemu, bez jej księgowania w dokumentacji księgowej powódki.

Powódka podtrzymała także twierdzenia wynikające ze złożonego przez nią pozwu, twierząc, iż pozwany co najmniej w dacie podpisywania z powódką umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku miała wiedzę, iż powódka otrzymała z Gminy P. środki finansowe związane z finansowaniem tzw. „sieci zewnętrznej”.

Strona powodowa wskazała także, że z analizy przedstawionych przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty jak i załączników w postaci faktur (pozycje „wykonane sieci zewnętrzne”) w łącznej kwocie 476.935,39 złotych, to jedynie kwota 128.812,91 złotych, jaką powódka uzyskała z środków pieniężnych Urzędu Miasta w P.. W pozostałym zakresie

koszty odnosiły się do wydatków związanych z dokumentacją, obsługą, oraz podatkami i opłatami za użytkowanie wieczyste (odpowiedź na sprzeciw k.143-144).

W dalszym toku sprawy powódka popierała żądanie pozwu, a pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Do przedmiotu jej działalności należy m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. (informacja odpowiadająca odpisowi z KRSu powoda k. 81-84).

Pozwany – J. S. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe (...) wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej o numerze NIP (...). Do przedmiotu jego działalności należy rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych. (bezsporne – wydruk z (...) k.80)

Powódka zawarła w dniu 12 października 2011 r. z pozwanym umowę nr (...) na podstawie, której powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała Przedsiębiorstwu Budowlano – Usługowemu (...) do kontynuacji rozpoczętą na nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w P. (działka gruntu nr ewid. (...) i nr ewid. (...) oraz (...)) budowę dwóch budynków mieszkalnych (...) wraz z infrastrukturą, uzbrojeniem i urządzeniami terenu oraz układem komunikacyjnym obejmującym: układ dróg, dojścia, dojazdy, parkingi, chodniki i plac – w części przypadającej na każdy z budynków w oparciu o pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 24 marca 2009 roku ((...)III. (...)) Prezydenta Miasta P. (bezsporne umowa nr (...) k. 7-8).

Umowa ta była następnie trzykrotnie aneksowana:

- aneks nr (...) z dnia 6 grudnia 2012 roku,
- aneks nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku,
- aneks nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku (bezsporne - aneksy do umowy nr (...) k.9 -15).

Ponadto, zgodnie z ogólnymi warunkami umowy nr (...), zawartej przez strony w dniu 12 grudnia 2011 r.:

- na podstawie § 3 ust.1 przedmiotowej umowy deweloper (pozwany) zobowiązał się do wybudowania na własny rachunek i ryzyko budynków na przekazanych mu umową niniejszą do użytkowania nieruchomości wraz z infrastrukturą, uzbrojeniem i urządzeniami terenu oraz układem komunikacyjnym obejmującym: układ dróg, dojścia, dojazdy, parkingi, chodniki i plac – w części przypadającej na każdy z budynków zgodnie z pozwoleniami na budowę w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku budynku (...) i w terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku budynku (...) – aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku zmieniono termin wybudowania budynku (...) na dzień 30 kwietnia 2015 roku. W ust 2. tego samego paragrafu deweloper zobowiązał się, że zawierał będzie umowy na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych we wnoszących budynkach, o których mowa jest w ust.1.

Zgodnie z § 5 ust. 1 deweloper zobowiązał się do wpłaty w dniu podpisania niniejszej umowy na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej ((...)) kwoty 522.112,95 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...) oraz w dniu 20 grudnia 2012 r. wpłaty kwoty 571.672,18 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...), a także zobowiązał się do pokrywania na bieżąco kosztów powstałych w trakcie budowy.

Aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku dotyczącym wypłaty kwoty 571.672,18 zł dokonano zmiany w następujący sposób :

„Deweloper zobowiązuje się do wpłaty na rzecz (...) kwoty 571.672,18 zł stanowiącej równowartość kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji w zakresie budynku (...) następująco: - w dniu 30 czerwca 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50% - w dniu 20 grudnia 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50% .

W pkt 3 tego samego paragrafu deweloper zobowiązał się ponadto zapłacić (...) z tytułu przejścia do kontynuacji inwestycji (rozpoczętej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych C3, C2 na wskazanej w umowie nieruchomości), kwotę stanowiącą netto 16% należności uzyskanych przez dewelopera z tytułu wykonania umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2, nie mniej jednak aniżeli od kwoty netto 3.519,00 zł/m² zbywalnej powierzchni mieszkaniowej poza wyjątkami określonymi w ust. 4 § 5.

Zgodnie z § 5 ust.5 wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 i 4 miało być płatne w terminach 14 dni od daty wystawienia przez (...) i doręczenia deweloperowi faktur obciążających.

W myśl § 5 ust. 6 umowy deweloper zobowiązał się do przekazywania (...) do 5-ego każdego kolejnego miesiąca kopii faktur za wpłaty dokonywane w miesiącu poprzednim przez osoby, z którymi deweloper zawarł umowy, o których mowa w § 3 ust.2. Przekazana informacja miała być podstawą do wystawiania przez (...) faktury obciążającej, obejmującej należne jej wynagrodzenie, o którym mowa jest w ust.3 i ust.4.

Zgodnie z § 5 ust. 7 umowy deweloper zobowiązał się do gromadzenia wszystkich środków pieniężnych wpłacanych przez osoby, z którymi deweloper miała zawrzeć umowy wskazane w § 3 ust.2. z uwzględnieniem wskazanego przez (...) konta bankowego.

Aneksem nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku strony dokonały zmiany w umowie nr (...) z dnia 12 października 2012 roku poprzez zmianę nazwy i tak w miejsce terminu „deweloper” w całej treści umowy wprowadzono odpowiednio termin „generalny realizator inwestycji lub (...) (okoliczność bezsporna - umowa nr (...), aneks nr (...) k.7-15).

Spółdzielnia w związku z poniesionymi przez nią kosztami na przygotowanie i realizację inwestycji wystawiła następujące faktury :

1) dla budynku (...) Osiedle (...) **zgodnie z par. 5 ust.1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011** roku wystawiła w dniu 12 października 2011 roku fakturę VAT w o nr (...) na łączną kwotę 522.112,95 złotych (dowód: faktura VAT nr (...) k.132). Kwoty, które składały się na powyższe koszty powódka umieściła w zestawieniu wykonanych przez nią prac i nakładów. W punkcie 15 przedmiotowego zestawienia kwota 208.175,11 złotych dotyczyła wykonania sieci zewnętrznych (dowód: zestawienie k.133);

2) dla budynku (...) Osiedle (...) za sieci zewnętrzne, dokumentacje geodezyjne, mapy, przyłącza energii elektrycznej i gazu, pozostałe koszty **zgodnie z par.6 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 30 września 2010** roku fakturę VAT nr (...) z dnia 30 września 2010 roku na łączną kwotę 339.671,09 złotych (dowód: faktura VAT nr (...) k. 129);

3) dla budynku (...) Osiedle (...) **zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011** roku fakturę VAT nr (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku na łączną kwotę 571.672,18 złotych (dowód: faktura VAT nr (...) k.130);

4) dla budynku (...) Osiedle (...) **zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011** roku i aneksem nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku fakturę nr (...) z dnia 24 czerwca 2014 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...) (dowód: faktura (...) k.127),

5) dla budynku (...) Osiedle (...) **zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011** roku i Aneksem nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku fakturę nr (...) z dnia 24 czerwca 2014 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych, co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...) (dowód: faktura (...) k.127),

6) dla budynku (...) Osiedle (...) **zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku** i aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2012 roku fakturę nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych, co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...) (dowód: faktura (...) k.128).

W ramach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie budynków (...) powódka dokonała realizacji sieci zewnętrznej, na którą poniosła wydatki w zakresie robót wykonawczych, związanych z uzbrojeniem terenu (kanalizacja sanitarna, deszczowa, sieć ciepła i wodociągowa, sieć gazowa wraz z przyłączami, obsługa geodezyjna, obsługa budowy uzbrojenia podziemnego). (dowód: faktury VAT k.163-178, zeznania świadka U. M. – specjalisty od spraw inwestycji i wywłaszczeń w (...) e –protokół czas 00:13:43 k.195v.l).

Powódka otrzymywała z Urzędu Miasta w P. zwrot części kosztów za zrealizowane elementy infrastruktury technicznej, na przygotowanie terenu dla wznoszonych przez Spółdzielnię budynków mieszkaniowych w trybie uchwały nr 629/XXVIII/00 Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 roku w sprawie przyjęcia zasad refundacji kosztów poniesionych przez podmioty na realizację infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego, z póź.zm. (dowód: uchwała nr 629/XXVIII/00 Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 r. k 147-148v.).

W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały przedstawiono zasady refundacji kosztów. Do zakresu inwestycji infrastrukturalnych refundowanych ze środków Miasta zaliczono wykonanie wyłącznie sieci wodociągowej i deszczowej. Wysokość refundacji na realizację powyższych zadań wyliczono na podstawie wskaźnika finansowania Wf równego powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni użytkowej mieszkań wraz z powierzchnią lokali użytkowych (dowód: załącznik nr 1 do uchwały nr 629/XXVIII/00 Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 r. k.148-149).

Zwrot wydatków z Urzędu Miasta w P. poniesionych przez Spółdzielnię w ramach przygotowania realizacji inwestycji, nie obejmował kosztów uzbrojenia terenu na budowę budynków (dowód: zeznania świadka U. M. – specjalisty od spraw inwestycji i wywłaszczeń w (...) e-protokół czas 00:18:52 k.196).

W okresie, gdy prowadzono budowy budynków (...) były realizowane wypłaty z Urzędu Miasta w P. na rzecz powodowej Spółdzielni w latach 2000-2004 w oparciu o w/w uchwałę. Środki pieniężne uzyskane przez powódkę z Urzędu Miasta P. stanowiły koszty związane z obsługą inwestorską, podatkami i opłatami na użytkowanie wieczyste, założeniami techniczno-ekonomicznymi, pozwoleniami, oraz całą dokumentacją w związku z przedmiotowym procesem inwestycyjnym (dowód: pisma wewnętrzne Spółdzielni z D. Księgowości z dnia 27 września 2010 rok k.145 i z dnia 31 października 2011 roku k.146, pisma Urzędu Miasta w P. z dnia 11 stycznia 2000 r. k. 158, 17 stycznia 2001 r. k.159, z dnia 24 stycznia 2003 roku k. 160, z dnia 19 grudnia 2003 r. k 161).

Koszty związane z budową sieci zewnętrznej były przedstawione pozwanemu ustnie, nie okazywano dokumentów źródłowych np. faktur, rachunków, bowiem z uwagi na kilkuletni okres ponoszenia wydatków część z nich się w ogóle nie zachowała, a rozliczenia powódka miała zachowane w formie arkuszy kalkulacyjnych z naniesionymi danymi. Pozwany był zorientowany w wyliczeniach, na wszelkie pytania uzyskiwał od pracowników powódki odpowiedź. Pozwany nie miał wątpliwości co do wysokości kosztów uzbrojenia terenu, posadowienia całej infrastruktury. Nie wnosił żadnych zastrzeżeń od zapisów umowy, które wcześniej były mu prezentowane. Pozwany nie miał wątpliwości co do par. 5 ust 1 umowy z dnia 12 października 2011 roku, którą strony zawarły, a który odnosił się do rozliczenia finansowego w tej kwestii (dowód: zeznania wiceprezesa Zarządu powódki J. P. e-protokół czas 01:08:51 i 01:12:04 k.197v).

W związku z realizacją postanowień par. 5 ust. 3 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku, w dniu 29 grudnia powódka wystawiła pozwanemu cztery faktury VAT:

1) nr (...) na kwotę 551.643,07 złotych wraz załącznikiem przedstawiającym wyliczenie wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) według przekazanych faktur przez firmę (...) oraz wartości netto ze

sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) wynikających z umów i aktów notarialnych (bez mieszkania (...)) (dowód: faktura VAT nr (...) k.16 i załącznik do tej faktury k.17);

2) nr (...) na kwotę 37.593,62 złote wraz załącznikiem przedstawiającym wyliczenie wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) według przekazanych faktur przez Firmę (...) oraz wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) wynikających z umów i aktów notarialnych (bez mieszkania (...)) (dowód: faktura VAT nr (...) k.18 i załącznik do tej faktury k.19);

3) nr (...) na kwotę 11.341,93 złote wraz załącznikiem przedstawiającym tabelę danych: z numerem lokalu, powierzchnia mieszkalną, ceną za 1m2 sprzedaży mieszkania wg umowy z nabywcą, ceną za m2 mieszkania wg umowy (...) z deweloperem, różnicą złotych za m2, różnicą kosztu mieszkania i wkładem za mieszkanie w cenie brutto (dowód: faktura VAT nr (...) k.20 i załącznik do tej faktury k.21),

4) nr (...) na kwotę 51.165,82 złote wraz załącznikiem przedstawiającym tabelę danych: z numerem lokalu, powierzchnia mieszkalną, ceną za 1m2 sprzedaży mieszkania wg umowy z nabywcą, ceną za m2 mieszkania wg umowy (...) z deweloperem, różnicą złotych za m2, różnicą kosztu mieszkania (dowód: faktura VAT nr (...) k.22 i załącznik do tej faktury k. 23 akt).

Pozwany otrzymał powyższe faktury w dniu 5 stycznia 2016 roku. (zwrotne potwierdzenie odbioru k. 56 akt)

Wyliczenia kwot netto za sprzedane mieszkania i lokale użytkowe wynikają z zestawienia faktur budynku (...) przekazanych przez (...) w następujących okresach marzec 2014 rok, kwiecień 2014 rok, maj 2014 rok, czerwiec 2014 rok, lipiec 2014 rok, sierpień 2014 rok, wrzesień 2014 rok, październik 2014 rok, listopad 2014 rok (dowód: zestawienia faktur budynku (...) k. 25-33).

Z umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych we wznoszonych przez pozwanego budynkach, pozwany uzyskał kwotę 7.984.806,00 złotych netto. Natomiast zgodnie z § 5 ust 3 zawartej przez strony umowy nr (...) przysługiwało 16 % należności uzyskanych przez pozwanego tj. 1.277.568,97 złotych (dowód: zestawienie k. 24 oraz zestawienie wkładów na mieszkania w budynku (...) K. 15 k.48-55).

Kolejno w zestawieniu dotyczącym budynku (...) powyższe kwoty to 10.397.449,19 złotych netto - F. S. i 16% należności dla (...) w kwocie 1.663.591,87 złotych (dowód: zestawienie k. 34).

Kwoty dotyczące budynku (...) wynikają z zestawienia faktur przekazanych przez stronę pozwaną za okresy: luty 2013 rok, marzec 2013 rok, kwiecień 2013 rok, maj 2013 rok, czerwiec 2013 rok, lipiec 2013 rok, sierpień 2013 rok, wrzesień 2013 rok, październik 2013 rok, styczeń 2014 rok (dowód: zestawienia faktur budynku (...) k. 36-46 akt).

Pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 651.744,44 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2016 roku do dnia uregulowania całej należności w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (dowód: wezwanie do zapłaty k. 57 akt).

W odpowiedzi na wezwanie pozwany w dniu 27 stycznia 2016 roku dokonał przelewu na rachunek bankowy powódki kwoty 174.809,05 złotych. (okoliczność bezsporna).

Pozwany w dniu 29 grudnia 2015 roku wystawił na rzecz powódki notę 1/2015 obciążającą (...) w P. na kwotę 476.935,39 z tytułu roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia polegającego na obciążaniu pozwanego przez powoda kosztami budowy sieci zewnętrznej przy uzbrajaniu gruntów, na których posadowiono budynki (...) położone w P. przy ul. (...). Kwota wskazana w nocie księgowej (...) stanowiącą różnicę między kwotą 651.744,44 złote w wezwaniu do zapłaty z dnia 25 stycznia 2016 roku a kwotą, którą powódka otrzymała na konto 174.809,05. (dowód: nota 1/2015 k. 59 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, pozwany jest profesjonalistą na rynku usług budowlanych, co za tym idzie, orientuje się w kosztach wykonania sieci zewnętrznych, jak też możliwości uzyskania dotacji, czy refundacji od jednostek samorządu terytorialnego przez spółdzielnie mieszkaniowe. Nie jest zatem wiarygodne, w świetle logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy, jego twierdzenie, że w dacie zawarcia umowy powódka odmawiała mu udzielenia wyjaśnień na temat kosztów wykonania sieci zewnętrznych, przedstawienia wyliczeń, lub by te koszty w tym zakresie podane przez powódkę były zawyżone, bądź też zawierały wydatki refundowane Spółdzielni przez Gminę P.. Zeznania świadka strony powodowej- U. M., jak też zeznania strony powodowej oraz złożone przez stronę powodową dokumenty prywatne, przeczą twierdzeniom pozwanego.

Nie ulega też wątpliwości, że pozwany przez wiele lat uczestniczy w obrocie gospodarczym, obrocie prawnym, zawiera umowy cywilnoprawne, zatem nic nie stało na przeszkodzie, by zapisy umowy nakładające na pozwanego określone ciężary finansowe konsultować jeszcze przed podpisaniem z prawnikiem. Skutki prawne zobowiązań, ich wymiar finansowy, a wreszcie podstawy finansowej kalkulacji mogły być przedmiotem dokładnej analizy samego pozwanego, jak też profesjonalistów z danej dziedziny. Znamienne jest, że pozwany w ogóle nie twierdził, że został wprowadzony w błąd przez powódkę co do istotnych treści czynności prawnej, czy też okoliczności istotnych dla wymiaru jego zobowiązań finansowych. Trudno też zasadnie twierdzić, mając na uwadze charakter sprawy, charakter podmiotów, realizację umowy przez kolejne lata przez obie strony procesu, że powódka mogła zataić jakiegokolwiek informację o dotacjach, czy refundacjach uzyskiwanych do budowy sieci zewnętrznych, gdyż są to informacje jawne, ogólne dostępne choćby z uchwał budżetowych danej gminy.

Pozwany żadnym środkiem dowodowym nie udowodnił wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia, jej wysokości, wymagalności, co obciążało go w tym procesie zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6k.c.). Skoro pozwany twierdził, że koszty sieci zewnętrznych kształtują się na innym poziomie, niż to wynika z kalkulacji powódki, to korzystnym byłoby sięgnięcie po opinię biegłego, który rozliczyłby wydatki poczynione na ten cel, łącznie z uwzględnieniem refundacji, czy dotacji. Pozwany żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie nie złożył. Nie wniósł również, by przeprowadzić dowód z dokumentów urzędowych Gminy P. w zakresie dotacji, czy refundacji sieci zewnętrznych na tym terenie we wskazanym okresie.

Jak bowiem wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, jeżeli ustalenie określonej okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga wiadomości specjalnych, które może zapewnić wyłącznie opinia biegłego, sąd nie może ich ustalić bez przeprowadzenia takiego dowodu (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 24 listopada 1999 r. I CKN 223/98, z dnia 17 marca 2006 r. I CSK 101/05, niepubl., z dnia 19 kwietnia 2007 r. I CSK 27/07, OSNC-ZD 2008/1/25, z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/09, z dnia 20 maja 2011 r. II UK 339/10 i z dnia 27 kwietnia 2012 r. V CSK 202/11, niepubl.). Wielokrotnie również Sąd Najwyższy stwierdzał, że opinią biegłego, w rozumieniu art. 278 k.p.c., jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Zobowiązanie do zapłaty strony pozwanej do zapłaty na rzecz powoda kwoty dochodzonej w pozwie, wynika z umowy zawartej między stronami w dniu 12 października 2011r., gdzie w paragrafie 5 pkt 3 umowy pozwany, jako deweloper zobowiązał się zapłacić stronie powodowej z tytułu przejścia do kontynuacji inwestycji (rozpoczętej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych C3, C2 na wskazanej w umowie nieruchomości), kwotę stanowiącą netto 16% należności uzyskanych przez dewelopera z tytułu wykonania umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2, nie mniej jednak aniżeli od kwoty netto 3.519,00 zł/m² zbywalnej powierzchni mieszkaniowej poza wyjątkami określonymi w ust. 4 § 5.

W związku z wykonaniem przez stronę powodową świadczenia opisanego w umowie, a jednocześnie w związku z zawarciem przez pozwanego jako dewelopera umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2 umowy i osiągnięciem określonych należności, zyskało wymagalność żądanie Spółdzielni do zapłaty

kwot określonych w paragrafie 5 pkt 3 umowy, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w wystawionych w dniu 29 grudnia 2015 roku czterech fakturach VAT: nr (...) na kwotę 551.643,07 zł, nr (...) na kwotę 37.593,62 zł, nr (...) na kwotę 11.341,93 zł oraz nr (...) na kwotę 51.165,82 zł (łącznie kwota 651.744,44 zł). Faktury, co jest poza sporem, zostały wystawione na podstawie dokumentów księgowych przedłożonych przez samego pozwanego, potwierdzających należności za sprzedaż lokali.

Po zaliczeniu na poczet tych faktur uprzednio zapłaconych przez pozwanego należności, do rozliczenia i zasądzenia pozostała kwota 476.395,39 złotych. Z uwagi na brak udowodnienia istnienia po stronie pozwanej wymagalnej wierzytelności, nadającej się do potrącenia i wykazanej także co do wysokości, kompensacja w świetle art. 498 k.c. jest niemożliwa.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.). Ponieważ potrącenie, jako sposób wygaszenia zobowiązania, jest **w skutkach równoważne spełnieniu świadczenia**, przyjmuje się, że za jego pomocą można **regulować zobowiązania** (zob. K. Gandor, w: System PrCyw, t. III, cz. 1, s. 853). Potrącenie jest zatem **surogatem świadczenia, dzięki któremu dłużnik płaci swój dług i zwalnia się z zobowiązania** (zob. M. Pyziak-Szafnicka, Potrącenie, s. 30). Do potrącenia ustawowego dochodzi nie w drodze umowy, lecz **jednostronnej czynności prawnej o charakterze prawokształtującym**. Potrącenie ustawowe może być zatem dokonane **wbrew woli drugiej strony**. Staje się skuteczne, przy spełnieniu wskazanych w ustawie przesłanek (tzw. stanu potrącalności), z chwilą dojścia oświadczenia do adresata. **Sam zbieg wierzytelności nie powoduje ex lege potrącenia**; umorzenie wierzytelności wzajemnych następuje dopiero z mocy oświadczenia woli, które tworzy nowy stan materialnoprawny (por. np. wyr. SN z 9.9.2015 r., IV CSK 653/14, L.).

Stosownie do treści art. 498 k.c., potrącenie może być skutecznie dokonane, jeżeli łącznie spełnione są następujące przesłanki:

- 1) **wierzytelności są wzajemne i jednorodnjowe**;
- 2) wierzytelność przedstawiana do potrącenia (**aktywna**) jest **wymagalna**;
- 3) wierzytelność potrącana (**pasywna**) jest **zaskarżalna**.

Stan wymagalności wierzytelności oznacza, że **upłynął już termin spełnienia świadczenia** (art. 455 k.c.).

Przez wymagalność wierzytelności rozumie się stan, w którym **wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, a dłużnik jest obowiązany spełnić świadczenie**. Wówczas też następuje dopuszczalność potrącenia (por. wyr. SN z 18.1.2008 r., V CSK 367/07, L.; wyr. SA w Białymstoku z 21.12.2015 r., I ACA 770/15, L. oraz wyr. SA w Białymstoku z 16.3.2016 r., I ACA 809/15, L.).

Wymagalność określa się także jako stan potencjalny, o charakterze **obiektywnym**, którego początek następuje od chwili, w której **"wierzytelność zostaje uaktywniona"**, a która również określa **początek biegu przedawnienia i dopuszczalności potrącenia** (wyr. SN z 18.1.2008 r., V CSK 367/07, L.; wyr. SA w Białymstoku z 4.3.2016 r., I ACA 1003/15, L.).

Oświadczenie o potrąceniu **nie zastępuje ani nie zawiera w sobie wezwania dłużnika do zapłaty** w odniesieniu do zobowiązań bezterminowych (art. 455 k.c.). Jak trafnie wskazał SN w wyr. z 16.12.2015 r. (IV CSK 141/15, L.), "zastosowanie takiego swoistego "skrót" prawnego nie znajduje usprawiedliwienia w ustawie".

Pomimo wyraźnego brzmienia art. 498 k.c., który wskazuje na wymagalność obu wierzytelności, w orzecznictwie i piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że **wymagalne musi być świadczenie tego, kto potrącenia dokonuje** (por. wyr. SN z 21.1.2004 r. (IV CK 362/02, L.) i wyr. SN z 3.4.2014 r., V CSK 242/13, L.); K. G., w: (...), t. III, cz. 1, s. 862; A. J., w: K., Komentarz, 2014, t. III, cz. 1, s. 809–810; M. P.-S., Potrącenie, s. 102–103; L. S., Potrącenie, s. 58; K. Z., w: P., Komentarz, 2015, t. II, art. 498, s. 131, Nb 25; T. W., w: G., Komentarz, 2013, (...). III, cz. 1, s. 958).

Z zebranego sprawie materiału dowodowego, który w zakresie potrącenia powinien być przedstawiony przez pozwanego, w ogóle nie wynika, poza arbitralnym twierdzeniem, na jakich zasadach wierzytelność pozwanego została wyliczona, jak skalkulował jej wysokość, na jakich dokumentach finansowych się oparł, a wreszcie, kiedy jego wierzytelność stała się wymagalna. Zatem trudno przyjąć, że pozwany w toku sporu, wykazał zasadnie jej istnienie co do podstawy faktycznej, prawnej, wysokości i wymagalności.

Zasadnie powódka podnosi, że zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. W treści noty księgowej nr (...)r z dnia 29 grudnia 2015r. pozwany w ogóle nie wskazał, z jaką należnością własną potrąca należności powódki wskazane w pozwie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo na podstawie paragrafu 5 pkt 3 umowy, art. 471 k.c. co do rozszczenia głównego, a w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Na koszty należne stronie powodowej od pozwanej, jako przegrywającej spór złożyły się: opłata od pozwu 23847zł, koszty zastępstwa procesowego 14.400zł (§ 2 pkt 7 w zw. z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych {Dz. U.z 2015r. poz. 1804}), opłata od pełnomocnictwa 17zł.

ZARZĄDZENIE

1. uzasadnienie sporządzone przez sędziego,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o terminie i środku zaskarżenia (pozwany wypowiedział pełnomocnictwo pełnomocnikowi),
3. sporządzić kserokopię pisma pozwanego z dnia 13 stycznia 2016r. (data wpływu) wraz z załącznikiem i doręczyć pełnomocnikowi powoda,
4. doręczyć kserokopię uzasadnienia wyroku pełnomocnikowi powoda za pobraniem należnej opłaty.