

UZASADNIENIE

W pozwie z 18 marca 2015 roku (data wpływu do Sądu) P. F. i I. F. wniesli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 35.296,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Pozew ten zainicjował przed tut. Sądem postępowanie pod sygn. akt II C 857/15. (pozew – k. 2-29)

W pozwie z 18 marca 2015 roku R. W., P. W. i A. W. wniesli o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz R. W. kwoty 19.471,42 zł, P. W. kwoty 9.735,71 zł oraz A. W. kwoty 9.735,71 zł – na rzecz wszystkich powodów z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Pozew ten zainicjował przed tut. Sądem postępowanie pod sygn. akt II C 858/15. Postanowieniem z 27 kwietnia 2015 r. połączono sprawę II C 858/15 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą II C 857/15. (pozew – k. 2-23 akt II C 858/15, postanowienie – k. 398 akt II C 858/15)

W pozwie z 18 marca 2015 roku E. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 50.843,54 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Pozew ten zainicjował przed tut. Sądem postępowanie pod sygn. akt II C 859/15. Postanowieniem z 22 maja 2015 r. połączono sprawę II C 859/15 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą II C 857/15. (pozew – k. 2-23 akt II C 859/15, postanowienie – k. 427 akt II C 859/15)

W pozwie z 18 marca 2015 roku K. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 41.812,11 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Pozew ten zainicjował przed tut. Sądem postępowanie pod sygn. akt II C 860/15. Postanowieniem z 24 kwietnia 2015 r. połączono sprawę II C 860/15 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą II C 857/15. (pozew – k. 2-22 akt II C 860/15, postanowienie – k. 398 akt II C 860/15)

Swoje roszczenia powodowie wywodzili z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Wyjaśnili, że żądają zwrotu bezprawnie pobranego ekwiwalentu za grunt (powiększonego o VAT) w ramach wkładu budowlanego uiszczonego przez nich (lub ich poprzedników prawnych) w związku z inwestycją przy ul.(...) w W., realizowaną przez pozwaną. Jako podstawy prawne powództwa wymienili art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 411 pkt 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm. – dalej jako: „u.s.m.”).

Powodowie podnieśli, że zawarli (sami lub ich poprzednicy prawni) umowy na budowę lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym w budynku przy ul. (...) w W. w związku z inwestycją realizowaną przez pozwaną. Podali, że w ramach tej inwestycji doszło do wielu nieprawidłowości po stronie pozwanej, w tym do bezprawnego wliczenia w koszty inwestycji ekwiwalentu za grunt. Oświadczyli, że uiszcili cały wkład budowlany, w tym jego część uwzględniającą ekwiwalent za grunt, powiększoną o VAT. Ich zdaniem, pozwana dokonała bezprawnego wliczenia ekwiwalentu za grunt do ceny lokali i miejsc postojowych (a przez to także bezpodstawnie pobrała naliczony od tej części VAT), chociaż nigdy tego kosztu nie poniosła. Powodowie wskazali, że pozwana uwzględniła w rozliczeniu kosztów inwestycji wartość gruntu w wysokości 5.756.520 zł, co stanowiło koszt wirtualny, a nie rzeczywiście poniesiony. W ich ocenie takie działanie miało charakter bezprawny w świetle art. 18 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielnia mogła wliczać w cenę budowy jedynie koszty rzeczywiście poniesione, a nie koszty wirtualne. Powodowie podkreślili, że pozwana nie poniosła żadnego kosztu związanego z zakupem przedmiotowego gruntu, ponieważ nie był on jej własnością, tylko został oddany w użytkowanie wieczyste. Powodowie stwierdzili, że postanowienia obejmujące § 4 ust. 1 pkt 2 umów o budowę lokali (stanowiące, że koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę) były nieważne jako naruszające art. 18 u.s.m., gdyż ekwiwalent za działkę gruntu nie wchodził w skład kosztów rzeczywiście poniesionych na inwestycję. Powodowie dodali, że nieważne były też (jako naruszające art. 18 u.s.m.) zapisy uchwały rady nadzorczej spółdzielni o ostatecznym rozliczeniu kosztów

budowy w zakresie wliczenia ekwiwalentu za grunt do kosztów budowy. Według powodów, na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (gdyż nieważne były ww. postanowienia, na podstawie których w kosztach budowy lokali i miejsc postojowych uwzględniono ekwiwalent za grunt, powiększony o VAT) pozwana jest zobowiązana do zwrotu na ich rzecz bezprawnie pobranych kwot, objętych żądaniem pozwu. Powodowie wyjaśnili, że w rozliczeniu zadania inwestycyjnego sporządzonego na zlecenie spółdzielni kwota ekwiwalentu za grunt w wysokości 5.756.520 zł została podzielona pomiędzy lokale w ten sposób, że na 1 m⁽²⁾ lokalu mieszkalnego/użytkowego przypadała kwota 599,90 zł netto, a na jedno miejsce postojowe kwota 6.791,83 zł netto (599,99 zł x 2,32 x 4,88). Powodowie nadmienili, że rozliczenie posługiwało się kwotami netto, natomiast nabywców obciążono dodatkowo podatkiem od towarów i usług, który został naliczony także w zakresie kwoty ekwiwalentu, wobec tego dochodzone przez powodów należności bezprawnie pobranego ekwiwalentu powiększone zostały o VAT w stawce 7% w przypadku powierzchni mieszkalnych i w stawce 22% w przypadku miejsc postojowych (powołano się w tym zakresie na orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie V CK 293/03, że cena w zakresie obejmującym bezpodstawnie ustalony VAT jest świadczeniem nienależnym). Powodowie wyliczyli objęte pozwami należności w ten sposób, że na żądane przez nich sumy składała się kwota ekwiwalentu za grunt przypadająca na ich lokal (iloczyn powierzchni lokalu mieszkalnego i kwoty 599,90 zł - wynikającej z rozliczenia jako kwota ekwiwalentu za grunt przypadająca na 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu mieszkalnego), powiększona o 7% VAT, a także kwota ekwiwalentu za grunt przypadająca na miejsce postojowe (6.791,83 zł netto), powiększona o 22% VAT. Powodowie zaznaczyli, że roszczenia będące przedmiotem pozwu nabyli na mocy umów o budowę lokali lub na mocy później zawartych umów nabycia ekspektatywy praw wynikających z umów o budowę lokali, natomiast z ostrożności (na wypadek uznania, że nie doszło do przejścia roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu na mocy samego zbycia ekspektatywy) podali, że te roszczenia nabyli na mocy umów cesji z poprzednikami prawnymi. Podnieśli, że odsetek ustawowych za opóźnienie żądają od dnia wskazanego w wezwaniu do zapłaty, będącego jednocześnie dniem, w którym złożony został pozew grupowy, od którego ostatecznie odstąpili. (uzasadnienia ww. pozwów)

W odpowiedzi na wyżej wymienione pozwy Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że roszczenie powodów jest niezasadne z tego względu, że inwestycja przy ul. (...) została już pomiędzy spółdzielnią a finansującymi ostatecznie rozliczona. Pozwana wskazała, że wliczenie do kosztów inwestycji ekwiwalentu prawa użytkowania wieczystego wynikało z założeń tej inwestycji, ujętych zarówno w samych umowach o budowę lokali (§ 4), jak i w regulaminie w sprawie zasad jej rozliczania. W ocenie pozwanej powodowie, przystępując do tej inwestycji, a następnie nabywając prawo odrębnej własności lokali, mieli świadomość, jakiego rodzaju koszty są związane z taką transakcją oraz że w ich skład wchodzi koszt gruntu, przy czym koszty te zostały przez nich zaakceptowane. Pozwana podniosła, że rozliczenie kosztów budowy ma z reguły charakter ostateczny, a wzruszenie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy możliwe jest jedynie w przypadkach wyjątkowych (w przypadku nieważności oświadczenia o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy). Według pozwanej, dla podważenia skuteczności dokonanego rozliczenia powodowie powinni wskazać wyraźną podstawę jego nieważności, czego nie uczynili, natomiast twierdzenie członka spółdzielni, że wkład budowlany w rzeczywistości przewyższył koszty budowy, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia zarzutu nieważności rozliczenia budowy. Zdaniem pozwanej, członek spółdzielni może kwestionować wynik dokonanego rozliczenia poprzez ustalenie wysokości należnego wkładu w drodze powództwa o ustalenie wysokości wkładu budowlanego, jednakże zaakceptowanie ostatecznego rozliczenia skutkuje niemożnością jego późniejszego kwestionowania. Pozwana podniosła też zarzut braku legitymacji procesowej powodów. Wskazała, że powodowie nie sprecyzowali, z którymi wpłatami dokonanymi na poczet wkładu budowlanego wiąże się uiszczenie przez nich świadczenia nienależnego związanego z kosztem nabycia gruntu pod budynek. Zdaniem pozwanej, jest to okoliczność istotna z uwagi na fakt, że w niektórych przypadkach to nie powodowie zawierali ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu, lecz nabyli ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. Pozwana stwierdziła, że przyjmując ewentualnie, iż doszło do wzbogacenia pozwanej, to nastąpiło kosztem osoby, która dokonała wpłat tytułem wkładu budowlanego, ponieważ w tych konkretnych wpłatach musiała mieścić się nienależna część wkładu związana z nabyciem gruntu, zaś powodowie powinni wykazać, które z uiszczonych przez nich wpłat były nienależne, czego nie zrobili. Zdaniem pozwanej, legitymacja procesowa powodów

nie wynika z samego faktu zbycia ekspektatywy na podstawie art. 19 u.s.m. czy z załączonych do pozwów umów cesji. Pozwana zarzuciła, że powodowie nie wykazali swych roszczeń ani co do zasady, ani co do wysokości. Zaznaczyła, że powołanie się przez nich na ogólne rozliczenie inwestycji celem określenia wysokości roszczeń nie może stanowić o tym, że wykazali oni te roszczenia co do wysokości. Pozwana kwestionowała podstawy prawne powództwa. Nadmienila, że gdyby spółdzielnia nie mogła wliczyć do wkładu budowanego poniesionych przez nią kosztów nabycia gruntu, to uchwały dotyczące rozliczenia inwestycji nie zostałyby podjęte. Podkreśliła, że gdyby za nieważne uznane zostały postanowienia uchwały o ostatecznym rozliczeniu inwestycji w zakresie dotyczącym wliczenia do kosztów inwestycji opłat za grunt, to w konsekwencji uznać należałoby, że uchwała o ostatecznym rozliczeniu inwestycji jest dotknięta nieważnością w całości, a to by oznaczało, że inwestycja nie jest rozliczona, stąd określenie wysokości dochodzonych przez powodów roszczeń nie jest możliwe. Pozwana zaznaczyła również, że nieuprawnione jest twierdzenie, iż nie poniosła ona kosztów związanych z nabyciem gruntu pod inwestycję. Wyjaśniła, że spółdzielnia ponosiła koszty związane z dzierżawą (w latach 1996-1997), a następnie z użytkowaniem wieczystym gruntu (od 1997 r. do zakończenia inwestycji, w tym opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości), na którym prowadzono inwestycję, przy czym koszty te stanowią koszty inwestycji w rozumieniu art. 18 ust. 2 u.s.m. W ocenie pozwanej żaden z tych kosztów nie powinien być pominięty przy ustalaniu partycypacji powodów i innych osób w kosztach nabycia gruntu pod inwestycję, gdyż w zakres pojęcia całość kosztów budowy niewątpliwie wchodzi też koszty w postaci kosztów nabycia oraz utrzymania gruntu przeznaczonego pod inwestycję. (odpowiedź na pozew - k. 444-454)

W piśmie z dnia 28 października 2015 roku powodowie podtrzymali swoje stanowisko. Podnieśli przy tym zarzut przedawnienia w zakresie roszczeń zgłoszonych przez spółdzielnię dotyczących ostatecznego rozliczenia inwestycji. (pismo powodów – k. 535-547)

Pozwana w piśmie złożonym na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko. (pismo pozwanej – k. 570-575)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Stan faktyczny związany z podjęciem inwestycji ul. (...)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. (dalej jako: SM (...)) powstała w wyniku podziału Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) na mocy uchwały z 15 czerwca 1993 r. Zebrania Przedstawicieli S. N.. SM (...) została wpisana do rejestru spółdzielni w dniu 2 marca 1994 r. (dowód: informacja z KRS – k. 35-39, statut – k. 40-60)

Na podstawie umowy z 18 lipca 1996 r. SM (...) wydzierżawiła od Gminy W. – U. teren położony przy ul. (...) i al. (...) obejmujący część działki (...)z obrębem (...) i teren położony przy ul. (...) i al. (...) obejmujący część działki(...) z obrębem(...). Działka (...) z obrębem (...)została podzielona między innymi na działki nr(...) Działka (...) z obrębem (...) została podzielona między innymi na działkę nr(...) o powierzchni (...) m² (1). Na mocy umowy z 31 października 1997 r. Gmina W. – U. ustanowiła na rzecz SM (...) na 99 lat prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej między innymi działkę nr (...)z obrębem (...) o powierzchni (...) m², a także działki nr(...) z obrębem(...). Łączną wysokość opłaty rocznej od oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości (obejmującej działkę nr(...)z obrębem (...) i działki nr (...) z obrębem (...)) określono na kwotę 747.050 zł. Na mocy decyzji Prezydenta m.st. W. nr (...) z 15 grudnia 2003 r. działka nr(...) z obrębem (...) o powierzchni 19.849 m² (2) została podzielona na szereg innych działek (oznaczonych numerami od (...) z obrębem (...), w tym na działkę nr(...) o powierzchni (...) m², działkę nr(...) o powierzchni (...) m², działkę nr(...) o powierzchni(...) m² i działkę (...) o powierzchni (...) m²). (dowód: umowa dzierżawy – k. 457, umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste – k. 463, decyzja z 15 grudnia 2003 r. – k. 157; okoliczności bezsporne)

W latach 1996-1997 SM (...) uiszczala czynsz dzierżawny za nieruchomość objętą umową dzierżawy z 18 lipca 1996 r. Od 31 października 1997 r. SM (...) uiszczala opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu będącego przedmiotem umowy z 31 października 1997 r. a także płaciła podatek od tej nieruchomości. (okoliczności bezsporne)

Na gruncie stanowiącym własność Miasta S. W., a pozostającym w użytkowaniu wieczystym SM (...), obejmującym teren działek o numerach ewidencyjnych (...) (na części tej działki), (...) (na części tej działki), (...) z obrębu (...), spółdzielnia postanowiła zrealizować inwestycję przy ul. (...) w W. obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, usługami, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu . (okoliczności bezsporne)

W dniu 16 października 2006 r. została zawarta umowa nr (...) między SM (...) (jako zamawiającą) a (...) S.A. w W. (jako inwestorem powierniczym). Na jej podstawie zamawiająca powierzyła spółce do wykonania inwestycję pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem, usługami, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu”, zlokalizowaną w W. przy ul. (...), na nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr cz. (...) z obrębu (...), będące w użytkowaniu wieczystym zamawiającej oraz na nieruchomościach udostępnionych (działki nr(...)). Celem inwestycji miało być ustanowienie, po jej zrealizowaniu, odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych na rzecz osób, które finansowały budowę, zgodnie z zawartymi umowami o budowę lokali. Zakres umowy z 16 października 2006 r. obejmował wykonanie przez inwestora powierniczego dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, pełnienie nadzoru autorskiego, komercjalizację, realizację budynku z uzyskaniem pozwolenia na jego użytkowanie. W ramach procesu komercjalizacji inwestor powierniczy, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez spółdzielnię, miał zawierać w jej imieniu i na jej rzecz umowy o budowę lokali i miejsc postojowych z osobami finansującymi budowę, według ustalonych wzorów, w tym miał określać w tych umowach przewidywany wstępny koszt budowy, uwzględniający także rekompensatę na rzecz spółdzielni z tytułu przekazania działki gruntu pod inwestycję, w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego tej działki. Wykaz planowanych kosztów budowy lokali i miejsc postojowych określał załącznik nr 9 do umowy, który miał być dołączony w terminie 60 dni od podpisania umowy. W umowie z 16 października 2006 r. wskazano, że ostateczne rozliczenie inwestycji nastąpić miało na podstawie końcowego rozliczenia sporządzonego przez inwestora powierniczego z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez zamawiającą w oparciu o obowiązujące zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM (...). Załącznikiem do umowy było pełnomocnictwo z 16 października 2006 r., w którym spółdzielnia umocowała inwestora powierniczego między innymi do zawierania umów o budowę lokali oraz miejsc postojowych w związku z realizowaną inwestycją. (dowód: umowa nr (...) z pełnomocnictwem i wzorem umowy na budowę lokalu mieszkalnego - k. 92–108)

Rada Nadzorcza SM (...) w dniu 21 sierpnia 2007 r. na mocy uchwały nr (...) przyjęła Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul.(...) w W.. Regulamin ten stanowił załącznik do uchwały. W § 3 regulaminu podano, że rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego, dokonane w oparciu o zasady wynikające z tego regulaminu, stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych i innych pomieszczeń realizowanych w ramach tego zadania, a także będzie stanowić podstawę do rozliczeń spółdzielni z finansującymi z tytułu wkładów budowlanych. W § 4 regulaminu wskazano między innymi, że „rzeczywiste koszty” to koszty rzeczywiście poniesione przez spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego, a „koszty ogólne” to koszty ponoszone przy realizacji zadania inwestycyjnego, niedające odnieść się bezpośrednio do poszczególnych środków trwałych, wyłonionych w trakcie inwestycji. Do „kosztów ogólnych” zaliczono między innymi równowartość prawa wieczystego użytkowania działek gruntu oznaczonych numerami(...), (...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku (§ 4 pkt 5 lit. a), a także koszty z tytułu użytkowania wieczystego terenu poniesione do dnia zakończenia budowy oraz koszty nabycia na własność terenu (§ 4 pkt 5 lit. c), koszty z tytułu podatku od nieruchomości poniesione do dnia zakończenia budowy (§ 4 pkt 5 lit. d), koszty pozyskania terenu pod budowę, np. na odtworzenie w terenie miejsc parkingowych zlikwidowanych dla celów zadania inwestycyjnego (§ 4 pkt 5 lit. b). W § 5 regulaminu wskazano, że koszty zadania inwestycyjnego oraz koszty budowy poszczególnych lokali i miejsc postojowych określone są wstępnie między innymi na podstawie równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek numer(...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast koszty te ostatecznie (po zakończeniu i rozliczeniu budowy) określone będą na podstawie, po pierwsze, kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię na jego realizację oraz, po

drugie, równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek numer(...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie zadania. (dowód: Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul.(...)w W. - k. 114-122)

Zawieranie umów na budowę lokali w ramach inwestycji ul. (...)

W dniu 1 czerwca 2007 W. G. oraz P. F. (jako finansujący) zawarli z (...) S.A. (działającą w imieniu i na rzecz SM (...)) umowę na budowę lokalu oznaczoną numerem (...). Przedmiotem umowy było wybudowanie na rzecz finansujących lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni(...) m⁽²⁾ (ustalonej na podstawie projektu technicznego, która miała być ostatecznie ustalona po wybudowaniu lokalu) wraz z miejscem postojowym oznaczonym numerem (...)komórką lokatorską, balkonem i ogrodem zimowym, a następnie ustanowienie i przeniesienie na rzecz finansujących odrębnej własności tego lokalu oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. (dowód: umowa nr(...) - k. 71-77)

W dniu 23 lipca 2007 W. K. (jako finansujący - poprzednik prawny R. W., P. W. i A. W.) zawarł z (...) S.A. (działającą w imieniu i na rzecz SM (...)) umowę na budowę lokalu oznaczoną numerem (...). Przedmiotem umowy było wybudowanie na rzecz finansującego lokalu mieszkalnego (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ (ustalonej na podstawie projektu technicznego, która miała być ostatecznie ustalona po wybudowaniu lokalu) wraz z miejscem postojowym oznaczonym numerem (...), balkonem, a następnie ustanowienie i przeniesienie na rzecz finansującego odrębnej własności tego lokalu oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. (dowód: umowa nr (...) - k. 72-78 akt II C 858/15)

W dniu 3 lutego 2009 E. S. i jej mąż P. S. zawarli z (...) S.A. (działającą w imieniu i na rzecz SM (...)) umowę na budowę lokalu oznaczoną numerem (...). Przedmiotem umowy było wybudowanie na rzecz finansujących lokalu mieszkalnego nr(...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ (ustalonej na podstawie projektu technicznego, która miała być ostatecznie ustalona po wybudowaniu lokalu) wraz z miejscem postojowym oznaczonym numerem (...) i balkonem, a następnie ustanowienie i przeniesienie na rzecz finansujących odrębnej własności tego lokalu oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. (dowód: umowa nr(...) - k. 59-65 akt II C 859/15)

W dniu 12 grudnia 2008 r. K. W. i E. W. (jako finansujący) zawarły z (...) S.A. (działającą w imieniu i na rzecz SM (...)) umowę na budowę lokalu oznaczoną numerem (...). Przedmiotem umowy było wybudowanie na rzecz finansujących lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z miejscem postojowym oznaczonym numerem (...). Na mocy aneksu z 11 marca 2009 r. tak zmieniono umowę z 12 grudnia 2008 r., że jej przedmiotem było wybudowanie na rzecz finansujących lokalu mieszkalnego nr (...)o powierzchni(...)m⁽²⁾ (ustalonej na podstawie projektu technicznego, która miała być ostatecznie ustalona po wybudowaniu lokalu) wraz z miejscem postojowym oznaczonym numerem (...)i ogrodem zimowym, a następnie ustanowienie i przeniesienie na rzecz finansujących odrębnej własności tego lokalu oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. (dowód: umowa(...) – k. 54-60 akt II C 860/15, aneks do umowy nr (...) - k. 61-67 akt II C 860/15)

Zawierane przez inwestora powierniczego na rzecz SM (...) umowy na budowy lokali mieszkalnych opierały się na jednolitym wzorcu. § 4 ust. 1 tych umów stanowił, że „koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności: 1) koszt dokumentacji projektowej, 2) koszty związane z pozyskaniem gruntu, 3) ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę, 4) koszt robót budowlano-montażowych, 5) koszt infrastruktury, 6) koszt nadzoru inwestycyjnego i autorskiego, 7) koszt obsługi geodezyjnej, w tym badań, opinii i ekspertyz, 8) koszt opłat i podatków, 9) koszty poniesione przez spółdzielnię związane z realizacją inwestycji, w tym w zakresie jej rozliczenia końcowego, 10) inne koszty niezbędne do poniesienia w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie”. W § 4 ust. 2 umów określono wstępne koszty netto budowy lokalu oraz miejsca postojowego. Dodano, że koszty budowy zostaną powiększone o obowiązujący podatek VAT. W § 5 ust. 1 i 2 umów postanowiono, że ostateczny koszt budowy lokalu i miejsca postojowego zostanie ustalony na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, przy uwzględnieniu rzeczywistej powierzchni lokalu, stosownie do obowiązujących „Zasad rozliczenia kosztów zadania

inwestycyjnego – Budynku pn. Mieszkanie Przy M. przy ul. (...). Finansujący byli zobowiązani do finansowania kosztów budowy w części przypadającej na ich lokal i miejsce postojowe, przy czym wpłaty rat wkładu budowlanego miały być dokonywane przez nich w terminach i wysokości określonej w umowie. W umowach finansujący zobowiązali się również do uiszczenia opłaty partycypacyjnej. Jako warunek zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i udziału we współwłasności lokalu garażowego dla miejsca postojowego podano wniesienie przez finansującego opłaty partycypacyjnej oraz sfinansowanie ostatecznie rozliczonych kosztów budowy przypadających na lokal i miejsce postojowe. (dowód: wzorzec - k. 105-108, umowa nr (...) – k. 71-77, umowa nr (...) - k. 72–78 akt II C 858/15, umowa nr (...) - k. 59-65 akt II C 859/15, umowa (...) – k. 54-60 akt II C 860/15, aneks do umowy nr (...) - k. 61-67 akt II C 860/15)

W latach 2007 – 2010 realizowana była inwestycja pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem, usługami, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu” przy ul. (...) w W. na nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr cz. (...) z obrębem (...). Decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w dniu 23 marca 2007 r., a decyzja o oddaniu budynku do użytkowania została wydana dnia 27 sierpnia 2010 r. W wyniku tej inwestycji powstał budynek mieszkalny, wielorodzinny, z usługami i garażem podziemnym, oznaczony numerem administracyjnym ul. (...). W trakcie prowadzenia tej inwestycji wystąpiło szereg problemów, między innymi z odstąpieniem od umowy przez inwestora powierniczego ((...) S.A.) i koniecznością przejścia kontynuacji robót przez inny podmiot. Po wzniesieniu budynku ustanawiano w nim odrębną własność lokali w wykonaniu umów o budowę lokali. Z prawem własności lokali był związany udział w nieruchomości wspólnej obejmującej między innymi oddane w użytkowanie wieczyste działki ewidencyjne(...) oraz (...)z obrębem (...) o łącznej powierzchni (...) ha, objęte księgą wieczystą nr (...). W trakcie inwestycji część osób, które zawarły umowy o budowę lokalu, zbyła swe uprawnienia z tych umów (ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu oraz ekspektatywę udziału we współwłasności lokalu garażowego) na rzecz innych osób, w trybie art. 19 u.s.m. (dowód: rozliczenie – k. 124-148; okoliczności bezsporne)

Podjęcie czynności dot. zbycia ekspektatywy i nabycia odrębnej własności lokali

Na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy z 11 maja 2009 r. W. G. zbyła na rzecz małżonków P. F. i I. F., w trybie art. 19 u.s.m., cały należący do niej udział w wysokości 1/2 części w ekspektatywie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), objętego umową z 1 czerwca 2007 r. na budowę lokalu nr(...), a także cały należący do niej udział (objęty tą samą umową) w ekspektatywie udziału we współwłasności lokalu garażowego, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać miejsce postojowe nr 27-C. W umowie zaznaczono, że W. G. zbywa swe prawa wynikające z umowy z 1 czerwca 2007 r. (dowód: umowa z 11 maja 2009 r. - k. 62–70)

Na podstawie umowy z 16 listopada 2011 r., działając w wykonaniu umowy z 1 czerwca 2007 r. na budowę lokalu nr (...), SM (...) ustanowiła odrębną własność położonego przy ul. (...) w W. lokalu nr(...) o powierzchni(...) m⁽²⁾ i przeniosła jego własność wraz z prawami związanymi (udziałem w nieruchomości wspólnej) na rzecz małżonków P. i I. F. (do ich majątku wspólnego), a nadto przeniosła na nich udział w wysokości 1/256 części we współwłasności garażu (lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego) wraz z prawami związanymi oraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsce oznaczone numerem 27-C. Przy zawieraniu tej umowy okazano zaświadczenie zarządu spółdzielni z 14 listopada 2011 r., że strona nabywająca na poczet ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wniosła wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za lokal wraz z waloryzacją, powiększony o VAT, a także wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za miejsce postojowe wraz z waloryzacją, powiększony o VAT. (dowód: umowa nr (...) - k. 78–91)

Na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy z 12 lutego 2008 r. W. K. zbył na rzecz M. B., R. W., P. W. i A. R. (obecnie W.), każdemu z nich w udziale po 1/4 części, w trybie art. 19 u.s.m., ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), objętego umową z dnia 23 lipca 2007 r. na budowę lokalu nr (...), a także ekspektatywę udziału (objętego tą samą umową) we współwłasności lokalu garażowego, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać miejsce postojowe nr (...). W umowie zaznaczono, że W. K. zbywa swe prawa wynikające z umowy

z 23 lipca 2007 r. Nabywcy nabyli przedmiotowe prawa w częściach po 1/4 każdy z nich. (dowód: umowa z 12 lutego 2008 r. - k. 59-65 akt II C 858/15)

W dniu 31 stycznia 2011 r. M. W. z domu B. (strona umowy z 12 lutego 2008 r.) darowała na rzecz swojego męża R. W. do jego majątku osobistego cały przysługujący jej udział w wysokości 1/4 części w ekspektatywie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) objętego umową z dnia 23 lipca 2007 r. na budowę lokalu nr(...) a także cały należący do niej udział (objęty tą samą umową) w ekspektatywie udziału we współwłasności lokalu garażowego, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać miejsce postojowe nr (...). R. W. przedmiotową darowiznę przyjął. (dowód: umowa z 31 stycznia 2011 r. - k. 66-71 akt II C 858/15)

Na podstawie umowy z 7 listopada 2012 r., działając w wykonaniu umowy z 23 lipca 2007 r. na budowę lokalu nr (...), SM (...) ustanowiła odrębną własność położonego przy ul. (...) w W. lokalu nr (...) o powierzchni(...) m⁽²⁾ i przeniosła jego własność wraz z prawami związanymi (udziałem w nieruchomości wspólnej) na rzecz: R. W. w 1/2 części, A. W. w 1/4 części i P. W. w 1/4 części, a nadto przeniosła na rzecz R. W. w 1/512 części, na rzecz A. W. w 1/1024 części i na rzecz P. W. w 1/1024 części udział we współwłasności garażu (lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego) wraz z prawami związanymi oraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsce oznaczone numerem (...). Przy zawieraniu tej umowy okazano zaświadczenie zarządu spółdzielni z 6 listopada 2012 r., że strona nabywająca wniosła wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za lokal wraz z waloryzacją, powiększony o VAT, a także wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za miejsce postojowe wraz z waloryzacją, powiększony o VAT. (dowód: umowa z 7 listopada 2012 r. - k. 90-103 akt II C 858/15)

Na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 2 grudnia 2010 r. wydanego w sprawie VI C 813/10 orzeczono rozwód związku małżeńskiego pomiędzy P. S. a E. S.. W dniu 2 maja 2012 r. P. S. i E. S. zawarli w formie aktu notarialnego umowę o podział majątku dorobkowego, na mocy której tak podzielili majątek dorobkowy, że w wyniku tego podziału E. S. nabyła w całości ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), objętego umową z 3 lutego 2009 r. na budowę lokalu nr (...), a także ekspektatywę udziału (objętego tą samą umową) we współwłasności lokalu garażowego, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać miejsce postojowe nr 26-A. (dowód: wyrok rozwodowy – k. 66-67 akt II C 859/15, umowa o podział majątku dorobkowego – k. 68-71 akt II C 859/15)

W dniu 27 lutego 2013 r. w toku sprawy o sygn. akt VI ACa 1171/12 przed Sądem Apelacyjnym w W. zawarto ugodę sądową, na mocy której SM (...), w wykonaniu umowy nr (...) z 3 lutego 2009 r., ustanowiła prawo odrębnej własności położonego przy ul. (...) w W. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniem przynależnym komórki lokatorskiej i przeniosła na rzecz E. S. prawo własności tego lokalu wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości wspólnej, a nadto przeniosła na jej rzecz udział w wysokości 1/256 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 26-A. (dowód: protokół wraz z ugodą sądową – k. 72-75 akt II C 859/15)

Na podstawie umowy z 3 października 2011 r., działając w wykonaniu umowy z 12 grudnia 2008 r., zmienionej aneksem z 11 marca 2009 r., SM (...) ustanowiła odrębną własność położonego przy ul. (...) w W. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ i przeniosła jego własność wraz z prawami związanymi (udziałem w nieruchomości wspólnej) na rzecz K. W. w 1/2 części i na rzecz E. W. w 1/2 części, a nadto przeniosła na rzecz K. W. w 1/512 części i na rzecz E. W. w 1/512 części udział we współwłasności garażu (lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego) wraz z prawami związanymi oraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsce oznaczone numerem 25-A. Przy zawieraniu tej umowy okazano zaświadczenie zarządu spółdzielni z 3 października 2011 r., że strona nabywająca wniosła wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za lokal wraz z waloryzacją, powiększony o VAT, a także wstępnie ustalony, planowany wkład budowlany za miejsce postojowe wraz z waloryzacją, powiększony o VAT. (dowód: umowa z 3 października 2011 r. - k. 76-88 akt II C 860/15, pełnomocnictwo – k. 94-96 akt II C 860/15, pismo spółdzielni z 30 listopada 2009 r. z rozliczeniem wpłat – k. 193-194 akt II C 860/15)

Na mocy zawartej w formie aktu notarialnego umowy darowizny z 28 marca 2012 r. E. W. darowała na rzecz swojej siostry K. W. cały przysługujący jej udział w wysokości 1/2 części w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z prawami związanymi (udziałem w nieruchomości wspólnej) oraz cały przysługujący jej udział w wysokości 1/512 części we współwłasności garażu (lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego) wraz z prawami związanymi oraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsce oznaczone numerem (...). K. W. przedmiotową darowiznę przyjęła. (dowód: umowa darowizny z 28 marca 2012 r. – k. 89-93 akt II C 860/15)

Stan faktyczny związany z rozliczeniem inwestycji ul. (...)

W dniu 22 listopada 2010 r. SM (...) zawarła z W. O. B. W. Sp. z o.o. w W. (dalej jako: „W.Sp. z o.o.”) umowę o rozliczeniu zadania inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami i usługami znajdującego się w W. przy ul. (...) Na mocy tej umowy spółka opracowała w marcu 2011 r. sprawozdanie zatytułowane: Rozliczenie inwestycji „Budynek mieszkalno – usługowo – garażowy w W. ul.(...)”. Jako podstawę do rozliczenia inwestycji przyjęto stanowiący załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej SM (...) Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W. oraz umowę z 22 listopada 2010 r. W dokumencie wskazano, że jego celem jest całkowite i ostateczne rozliczenie poniesionych rzeczywistych kosztów na realizację zadania inwestycyjnego z ustaleniem kosztów budowy poszczególnych składników majątkowych takich jak koszty budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych (...), miejsc postojowych, według stanu na marzec 2011 r. W sprawozdaniu podano, że łączne koszty budowy do rozliczenia na poszczególne składniki majątkowe wyniosły(...) zł. Wskazano, że na te łączne koszty budowy (na sumę (...) zł) składały się: a) koszty bezpośrednie – za roboty budowlane, roboty dodatkowe i waloryzację, b) koszty pośrednie – w ramach rozliczenia z D. B.S.A., po waloryzacji i c) koszty ogólne obejmujące: koszty ogólne w ramach rozliczenia z D. – B. S.A., koszty ogólne w ramach rozliczenia drugiego wykonawcy oraz koszty ogólne spółdzielni. Podniesiono, że koszty ogólne spółdzielni wynosiły łącznie(...) zł, wynikały one z (...) Nr (...) (jako podstawę tej kwoty kosztów ogólnych spółdzielni powołano się w rozliczeniu na podstawie określoną jako (...) Nr (...)). Z łącznych kosztów realizacji inwestycji w wysokości(...) zł wyodrębniono w przedmiotowym sprawozdaniu pozycję „Opłata za grunt w wysokości (...)” (strona 34 rozliczenia). W części sprawozdania obejmującej określenie udziału opłaty za grunt w składnikach majątkowych w zależności od powierzchni (strona 41 rozliczenia) wskazano, że na 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej (obejmującej powierzchnię lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych) przypada kwota (...) zł z tytułu opłaty za grunt. Taki wynik uzyskano przez podzielenie łącznej opłaty za grunt w wysokości 5.756.520 zł przez łączną powierzchnię użytkową w wysokości (...) m⁽²⁾ (łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych), to jest poprzez działanie (...) zł : (...)m⁽²⁾ = (...) zł/m⁽²⁾. Zaznaczono przy tym, że na 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych oraz na 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali użytkowych przypadał udział w opłacie za grunt w wysokości (...) zł/m⁽²⁾, natomiast na jedno miejsce postojowe (o powierzchni (...) m x (...) m) przypadał udział w opłacie za grunt w wysokości (...) zł (...). W podsumowaniu sprawozdania określono koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych na kwotę (...) zł, z czego na udział opłaty za grunt przypadała kwota (...) zł, a koszt budowy jednego miejsca postojowego określono na kwotę (...) zł, z czego na udział opłaty za grunt przypadała kwota (...) zł. W zakończeniu sprawozdania zaznaczono, że może ono stanowić podstawę do rozliczenia kosztów pomiędzy spółdzielnią a finansującymi lokale z przynależnymi składnikami. (dowód: rozliczenie inwestycji „Budynek mieszkalno – usługowo – garażowy w W. ul.(...)” opracowane przez (...) Sp. z o.o. w marcu 2011 r. – k. 124-148)

Opracowane przez W. Sp. z o.o. sprawozdanie zatytułowane Rozliczenie inwestycji „Budynek mieszkalno – usługowo – garażowy w W. ul. (...)” zostało przyjęte przez Zarząd i Radę Nadzorczą SM (...) do ostatecznego rozliczenia inwestycji będącej przedmiotem tego sprawozdania. W dniu 20 kwietnia 2011 r. Rada Nadzorcza SM (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rozliczenia zadania inwestycyjnego – budynek pn. (...) przy ul. (...) w W.. Jako podstawę uchwały przywołano § 13 ust. 8 Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W. w brzmieniu przyjętym uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej. W uchwale z 20 kwietnia 2011 r. podano, że po zapoznaniu się z przedłożonymi dokumentami zatwierdza się rozliczenie zadania inwestycyjnego –

budynek pn. (...) przy ul. (...) w W., przedstawione przez Zarząd, zawierające wyliczenie średniego kosztu budowy netto, według którego w szczególności średni koszt budowy netto 1 m⁽²⁾ lokalu mieszkalnego określono na kwotę (...) zł, a średni koszt budowy netto jednego miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym określono na kwotę 41.191,47 zł, natomiast całkowite rozliczenie kosztów budowy określono na sumę (...) zł. W § 2 uchwały podano, że rozliczenie zadania inwestycyjnego – budynek pn. (...) przy ul. (...) w W. stanowi sprawozdanie zatytułowane Rozliczenie inwestycji „Budynek mieszkalno – usługowo – garażowy w W. ul. (...)”. Uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem podjęcia. W uchwale tej postanowiono również o utworzeniu rezerwy w kosztach inwestycji w wysokości (...) zł z uwagi na trwający proces sądowy z (...) S.A. (dowód: uchwała nr (...) Rady Nadzorczej z 20 kwietnia 2011 r. – k. 111)

Zarząd S. M. po ostatecznym rozliczeniu inwestycji przy ul. (...) w W. przedstawił nabywcom poszczególnych lokali w tym budynku na piśmie ostateczne indywidualne rozliczenie kosztów budowy przypadające na dany lokal mieszkalny i miejsce postojowe. W indywidualnych rozliczeniach zaznaczono, że podstawą dokonanego rozliczenia jest ostateczne rozliczenie kosztów budowy zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 20 kwietnia 2011 r. W indywidualnych rozliczeniach uwzględniono, że koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej wynosił (...) zł netto, a koszt budowy jednego miejsca postojowego wynosił (...) zł netto. W indywidualnych rozliczeniach przedstawiano porównanie między kosztem budowy lokalu i miejsca postojowego, wynikającym z ostatecznego rozliczenia inwestycji, przy przyjęciu wskaźników z rozliczenia inwestycji „Budynek mieszkalno – usługowo – garażowy w W. ul. (...)” opracowanego przez W. Sp. z o.o. w marcu 2011 r. (zatwierdzonego uchwałą nr (...)), a uiszczonymi zaliczkami na poczet wkładu budowlanego. W indywidualnych wyliczeniach wskazano na saldo rozliczeń danego nabywcy, w szczególności podano, czy dany nabywca ma nadpłatę czy niedopłatę w związku z ostatecznym rozliczeniem inwestycji. (dowód: pismo zarządu z 20 maja 2011 r. skierowane do I. i P. F. – k. 112-113; okoliczności bezsporne)

W piśmie z 6 maja 2013 r. skierowanym do B. T. (osoby, która nabyła lokal użytkowy wraz z miejscami postojowymi w budynku przy ul. (...) w W.), dwaj członkowie zarządu SM (...) oświadczyli, że zgodnie z Rozliczeniem zadania inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami i usługami znajdującego się w W. przy ul. (...) (stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z 20 kwietnia 2011 r.) oraz obowiązującym Regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W. (stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z 21 sierpnia 2007 r.) koszty zadania inwestycyjnego obejmowały m.in. równowartość prawa wieczystego użytkowania działek oznaczonych nr (...), (...) wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego. W piśmie podano, jakie kwoty z tytułu uwzględnienia w kosztach zadania inwestycyjnego równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu przypadają na lokal użytkowy B. T. oraz na miejsca postojowe (zaznaczono, że na jedno miejsce postojowe przypadała kwota (...) zł). W piśmie wskazano, że do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy została zaliczona kwota (...) zł tytułem poniesionej przez spółdzielnię opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu związanego z przedmiotową inwestycją za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 listopada 2010 r. (dowód: pismo zarządu z 6 maja 2013 r. skierowane do B. T. - k. 184)

W związku z wątpliwościami co do prawidłowości przeprowadzenia inwestycji przy ul. (...) w W. różne podmioty dokonywały oceny tego fragmentu działalności SM (...), w tym osoby, które przeprowadzały lustrację spółdzielni za lata 2006-2009, audytorzy działający na zlecenie spółdzielni, biegli działający na zlecenie prokuratury prowadzącej postępowanie karne w sprawie nieprawidłowości w spółdzielni. (okoliczności bezsporne)

W szczególności ten aspekt działalności spółdzielni związany z realizacją inwestycji przy ul. (...) został objęty badaniem przeprowadzonym w ramach lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Podmiot ten w pierwszej połowie 2010 r. przeprowadzał pełną lustrację spółdzielni za lata 2006-2009. W ramach lustracji zajęto się między innymi kwestią pobierania przez spółdzielnię ekwiwalentu za grunt przeznaczony pod inwestycję przy ul. (...). W dokumencie z zaleceniami polustracyjnymi opracowanym w grudniu 2010 r. stwierdzono, że na potrzeby tej inwestycji spółdzielnia nie pozyskiwała nieruchomości gruntowych, a ta inwestycja była realizowana na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W toku lustracji ustalono, że w zakresie inwestycji przy ul. (...) w ewidencji księgowej zostały uwidocznione jako środki trwałe kwoty określające wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym: na kwotę 2.093.468 zł netto, a przyjęto wartość (...) zł (strona 10 dokumentu). Na stronie

10 tego dokumentu stwierdzono, że w wyniku działań lustracyjnych ustalono, iż spółdzielnia przyjęła do kalkulacji kosztów realizowanej inwestycji wartość wieczystego użytkowania gruntu wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego, określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkownie budynku, a przyjęta wartość wynikająca z operatu znacznie przewyższała wartość wieczystego użytkowania wynikającą z ewidencji księgowej. Zaznaczono, że możliwość dokonania wyceny prawa wieczystego użytkowania na dzień rozpoczęcia inwestycji według wartości rynkowej wynikała z obowiązującego Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. (...) przy ul. (...) w W.. Dodano, że ocena prawidłowości rozliczenia kosztów inwestycji w świetle przepisów prawa może być weryfikowana na drodze sądowej. (dowód: pismo dot. zaleceń polustracyjnych – k. 206, zalecenia polustracyjne - k. 207-229)

Na mocy umowy z 17 października 2012 r. zawartej ze SM (...) audyt dotyczący wybranych aspektów działalności tej spółdzielni przeprowadziła U. E.Sp. z o.o. w W.. Badaniami objęto między innymi kwestię związaną z wyceną księgową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowano inwestycję przy ul. (...), a także kwestię uwzględnienia wartości tego gruntu w ostatecznym rozliczeniu inwestycji. Sprawozdanie z audytu opracowano w grudniu 2012 r. Zostało ono sporządzone przez biegłego rewidenta. W zakresie dotyczącym inwestycji przy ul. (...) wskazano między innymi, że występują nieprawidłowości w ewidencji kosztów wytworzenia tej inwestycji. Podniesiono, że do rozliczania kosztów inwestycji i przeniesienia na finansujących został ustalony koszt wytworzenia inwestycji w kwocie (...) zł. Stwierdzono, że kwota ta nie obejmowała kosztów rzeczywiście poniesionych. Wskazano na brak tytułu do obciążenia tej inwestycji, jako kosztami poniesionymi, kosztami wytworzenia tej inwestycji o kwotę (...) zł jako ekwiwalentu za prawo użytkowania wieczystego, ujętego w kosztach ogólnych, według dowodu (...) z 30 listopada 2010 r. Zaznaczono, że kwota ta została przeniesiona na finansujących. Dodano, że na skutek tego nieprawidłowo dokonano księgowania związanych ze zwiększeniem wartości prawa użytkowania wieczystego. Jako niezgodne oceniono zaliczenie do kosztów prowadzenia zadania inwestycyjnego przez spółdzielnię mieszkaniową skutków przeszacowania wartości gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. Podano, że spółdzielnia nie mogła do treści umów o budowę lokali wprowadzać pojęcia ekwiwalent za działki gruntu, podlegające zabudowie, bo ekwiwalent nie jest elementem poniesionego kosztu inwestycji. Podkreślono, że kwalifikowanie do kosztów ogólnych inwestycji równowartości prawa użytkowania wieczystego gruntu jest sprzeczne z definicją i zasadami funkcjonowania kosztów ogólnych. Przyjęte zasady rozliczenia kosztów ogólnych w regulaminie rozliczenia inwestycji (w § 4 pkt 5) uznano za nieprawidłowe. Zwrócono uwagę, że za podstawę rozliczenia kosztów budowy w spółdzielniach mieszkaniowych należy przyjąć koszty rzeczywiście poniesione przez spółdzielnię. W zakresie dotyczącym oceny księgowych zapisów odnośnie do prawa użytkowania wieczystego, na którym realizowano inwestycję przy ul. (...), podniesiono, że niesłuszne było w 2010 r. dokonanie w zapisach księgowych aktualizacji wartości gruntów (prawa użytkowania wieczystego) poprzez zwiększenie wartości tego gruntu, a następnie poprzez uwzględnienie wartości przeszacowanej jako koszt wytworzenia inwestycji. Wskazano, że wartość prawa użytkowania wieczystego została ujęta w księgach rachunkowych spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia 2002 r. w pozycji gruntu w wysokości (...) zł (wartość początkowa; naliczone umorzenie wynosiło 275.198,26 zł, a wartość netto wynosiła (...) zł), a na dzień 30 listopada 2010 r. została dokonana aktualizacja wartości gruntów poprzez zapis w księgach rachunkowych, co zostało dokonane na podstawie dokumentu (...) podpisanego przez Zastępcę Prezesa ds. finansowo – księgowych oraz Głównego Księgowego. (dowód: wyciąg z audytu opracowanego w grudniu 2012 r. – k. 259-282)

W opinii sporządzonej w styczniu 2012 r. na zlecenie Prokuratury Rejonowej W. – M. w W. w toku postępowania przygotowawczego prowadzonego pod sygn. akt 3 Ds. 167/10/III biegli, wypowiadając się na temat umowy nr (...), ustalili, że w kalkulacji planowanych kosztów budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni wprowadzono równowartość prawa użytkowania wieczystego gruntu na kwotę (...) zł, przy czym ta kwota kalkulacji została zawyżona w stosunku do operatu szacunkowego o (...) zł. Podano, że kwota ta była waloryzowana przez strony umowy nr (...), co spowodowało, że wstępnie ustalona wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wzrosła do kwoty (...) zł netto. Podniesiono, że zgodnie z § 17 ust. 1 umowy nr (...) środki pieniężne pozyskane od finansujących z tytułu wpłat równowartości prawa użytkowania wieczystego gruntu powinny zostać przekazane z rachunku inwestycyjnego na rachunek spółdzielni, co nie zostało dokonane. Wskazano, że środki pieniężne stanowiące ekwiwalent za grunt nie powinny być przeznaczone na finansowanie inwestycji. Dodano, że w rzeczywistości całość wpłacanych przez finansujących zaliczkowych

wkładów budowlanych łącznie z ekwiwalentem za grunt została przeznaczona na sfinansowanie kosztów inwestycji. (dowód: wyciąg z opinii biegłych sporządzonej na potrzeby postępowania karnego – k. 231-247)

Dochodzenie roszczeń z tytułu zwrotu pobranego ekwiwalentu za grunt

W 2013 r. niektóre osoby, które nabyły od SM (...) lokale w ramach inwestycji przy ul. (...) w W., postanowiły wystąpić przeciwko spółdzielni o zwrot bezprawnie, ich zdaniem, pobranego ekwiwalentu za grunt w ramach wkładu budowlanego uiszczonego w związku z przedmiotową inwestycją. Osoby te podjęły starania, aby wystąpić przeciwko spółdzielni z pozwem grupowym w trybie ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym. Reprezentantem grupy została wybrała K. K.. W piśmie z 28 kwietnia 2013 r. P. F. oświadczył, że przystępuje do grupy osób fizycznych, które w trybie ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym zamierzają dochodzić ochrony swych praw (roszczenia o zwrot bezprawnie pobranego ekwiwalentu za grunt) w związku z faktami podniesionymi w oświadczeniu. Jednocześnie P. F. upoważnił reprezentanta grupy (K. K.) do wystąpienia z wezwaniem przedsądowym o zapłatę do spółdzielni. Wskazał przy tym na wysokość swego roszczenia netto. Analogiczne oświadczenia złożyli również: w dniu 12 sierpnia 2013 r. – P. W., A. W. i R. W., w dniu 9 lipca 2013 r. – E. S., w dniu 3 lipca 2013 r. – K. W.. (dowód: oświadczenia o przystąpieniu do grupy osób fizycznych – k. 285, k. 280-282 akt II C 858/15, k. 261 akt II C 859/15, k. 283 akt II C 860/15; okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 3 września 2013 r. K. K., jako reprezentant grupy lokatorów przy ul. (...) w W., skierował do SM (...) ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, wzywając spółdzielnię do zapłaty kwoty (...) zł do dnia 12 września 2013 r. SM (...) otrzymała przedmiotowe wezwanie w dniu 3 września 2013 r. W załączniku do wezwania w formie tabeli przedstawiono podział roszczeń przysługujących poszczególnym członkom grupy. Do wezwania załączono pełnomocnictwo dla zawodowego pełnomocnika. Wskazano, że oświadczenia o przystąpieniu do grupy są do wglądu w kancelarii pełnomocnika. W uzasadnieniu wezwania wyjaśniono, że żądana suma wynika z tytułu bezprawnego wliczania ekwiwalentu za grunt w ramach rozliczenia inwestycji przy ul. (...), co było niezgodne z art. 18 u.s.m. Dodano, że w związku z oświadczeniami złożonymi przez spółdzielnię fakt wliczenia tej kwoty do rozliczenia inwestycji oraz fakt nienabycia gruntu pod inwestycję pozostają bezsporne. W skład sumy objętej tym wezwaniem wchodziły między innymi roszczenia P. F., P. W., A. W. i R. W., E. S., K. W.. (dowód: wezwanie do zapłaty – k. 284; okoliczności bezsporne)

W dniu 13 września 2013 r. K. K., jako reprezentant grupy lokatorów przy ul. (...) w W., złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie przeciwko SM (...) pozew o zapłatę w postępowaniu grupowym. W pozwie domagano się zapłaty za bezprawne wliczenie ekwiwalentu wartości użytkowania wieczystego gruntu jako kosztu budowy inwestycji przy ul. (...). W ramach pozwu uwzględniono żądania o zasądzenie kwot na rzecz P. F., P. W., A. W. i R. W., E. S., K. W.. Postanowieniem z 29 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III C 1024/13 odrzucił pozew. Sąd ten uznał, że nie wszystkie dochodzone pozwem grupowym roszczenia oparte były na jednakowej podstawie faktycznej. Uznano, że część członków grupy (w tym P. F., P. W., A. W., R. W., E. S., K. W.) nie zawarła pierwotnych umów realizacyjnych, lecz w inny sposób weszła w miejsce osób, które pierwotnie takie umowy zawarły. W związku z treścią postanowienia Sądu Okręgowego w W. z 29 stycznia 2014 r., nie chcąc tamować postępowania związanego z dochodzeniem w postępowaniu grupowym należności objętych pozwem z 13 września 2013 r., część członków grupy złożyła oświadczenia o wystąpieniu z grupy osób fizycznych, które w trybie ustawy dochodziły obrony swych praw w sprawie III C 1024/13 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. W szczególności takie oświadczenia złożyli: P. F., P. W., A. W., R. W., E. S., K. W.. Na skutek zażalenia wniesionego od postanowienia o odrzuceniu pozwu grupowego postanowieniem z 21 listopada 2014 r. Sąd Apelacyjny w W. uchylił zaskarżone orzeczenie. Sąd II instancji wziął pod uwagę, że w dniu 1 lipca 2014 r. do tego sądu wpłynęły oświadczenia P. F., P. W., A. W. i R. W., E. S., K. W. o wystąpieniu z grupy. (dowód: kopia pozwu grupowego – k. 286-307, postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 29 stycznia 2014 r. - k. 308-322 (k. 531), oświadczenia o wystąpieniu z grupy – k. 323, k. 320-322 akt II C 858/15, k. 298 akt II C 859/15, k. 321 akt II C 860/15, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 listopada 2014 r. – k. 324-332 (k. 530))

W dniu 18 czerwca 2014 r. P. F. (jako cesjonariusz, obdarowany) zawarł z W. G. (jako cedentem, darczyńcą) na piśmie umowę cesji (obejmującą darowiznę roszczeń przeciwko SM (...)). Na podstawie tej umowy cedent przeniósł na cesjonariusza wszelkie roszczenia przysługujące cedentowi przeciwko SM (...) związane z umową z 1 czerwca 2007 r. oznaczoną numerem M58, a w szczególności wynikające z nienależytego wykonania umowy, jak również z bezpodstawnego wzbogacenia spółdzielni w związku z bezprawnym pobraniem ekwiwalentu za grunt oraz waloryzacji, które to roszczenia nie przeszły na cesjonariusza na mocy umowy sprzedaży ekspektatywy z 11 maja 2009 r. W umowie cesji wskazano, że została ona zawarta celem dochodzenia części lub całości przedmiotowych roszczeń w stosunku do SM (...) samodzielnie przez cesjonariusza. Strony postanowiły, że umowa ma skutek obligacyjny – rozporządzający i zgodnie z art. 890 § 1 k.c. stała się ważna w dniu jej zawarcia mimo złożenia oświadczenia cedenta w zwykłej formie pisemnej. Strony oświadczyły również, że do dnia podpisania umowy wszystkie dokumenty, z których wynikają przelewane roszczenia, zostały już przekazane cesjonariuszowi. (dowód: umowa cesji - k. 109)

W dniu 16 marca 2015 r. R. W. (jako cesjonariusz, obdarowany) zawarł z M. B. (w okresie małżeństwa noszącej nazwisko W., która po rozwodzie powróciła do nazwiska rodzowego) - jako cedentem, darczyńcą – na piśmie umowę cesji (obejmującą darowiznę roszczeń przeciwko SM (...)). Na podstawie tej umowy cedent przeniósł na cesjonariusza wszelkie roszczenia przysługujące cedentowi przeciwko SM (...) związane z umową z 12 lutego 2008 r. oznaczoną numerem(...), a w szczególności wynikające z nienależytego wykonania umowy, jak również z bezpodstawnego wzbogacenia spółdzielni w związku z bezprawnym pobraniem ekwiwalentu za grunt oraz waloryzacji, które to roszczenia nie przeszły na cesjonariusza na mocy umowy darowizny ekspektatywy z 31 stycznia 2011 r. W umowie cesji wskazano, że została ona zawarta celem dochodzenia części lub całości przedmiotowych roszczeń w stosunku do SM (...) samodzielnie przez cesjonariusza. Strony postanowiły, że umowa ma skutek obligacyjny – rozporządzający i zgodnie z art. 890 § 1 k.c. stała się ważna w dniu jej zawarcia mimo złożenia oświadczenia cedenta w zwykłej formie pisemnej. Strony oświadczyły również, że do dnia podpisania umowy wszystkie dokumenty, z których wynikają przelewane roszczenia, zostały już przekazane cesjonariuszowi. (dowód: umowa cesji - k. 104 akt II C 858/15)

W dniu 24 czerwca 2014 r. E. S. (jako cesjonariusz, obdarowana) zawarła z P. S. (jako cedentem, darczyńcą) na piśmie umowę cesji (obejmującą darowiznę roszczeń przeciwko SM (...)). Na podstawie tej umowy cedent przeniósł na cesjonariusza wszelkie roszczenia przysługujące cedentowi przeciwko SM (...) związane z umową z 3 lutego 2009 r., a w szczególności wynikające z nienależytego wykonania umowy, jak również z bezpodstawnego wzbogacenia spółdzielni w związku z bezprawnym pobraniem ekwiwalentu za grunt oraz waloryzacji, które to roszczenia nie przeszły na cesjonariusza na mocy umowy sprzedaży ekspektatywy z 2 maja 2012 r. W umowie cesji wskazano, że została ona zawarta celem dochodzenia części lub całości przedmiotowych roszczeń w stosunku do SM (...) samodzielnie przez cesjonariusza. Strony postanowiły, że umowa ma skutek obligacyjny – rozporządzający i zgodnie z art. 890 § 1 k.c. stała się ważna w dniu jej zawarcia mimo złożenia oświadczenia cedenta w zwykłej formie pisemnej. Strony oświadczyły również, że do dnia podpisania umowy wszystkie dokumenty, z których wynikają przelewane roszczenia, zostały już przekazane cesjonariuszowi. (dowód: umowa cesji - k. 76 akt II C 859/15)

W dniu 1 lipca 2014 r. K. W. (jako cesjonariusz, obdarowana) zawarła z E. W. (jako cedentem, darczyńcą) na piśmie umowę cesji (obejmującą darowiznę roszczeń przeciwko SM (...)). Na podstawie tej umowy cedent przeniósł na cesjonariusza wszelkie roszczenia przysługujące cedentowi przeciwko SM (...) związane z umową z 12 grudnia 2008 r. oznaczoną numerem M22, a w szczególności wynikające z nienależytego wykonania umowy, jak również z bezpodstawnego wzbogacenia spółdzielni w związku z bezprawnym pobraniem ekwiwalentu za grunt oraz waloryzacji, które to roszczenia nie przeszły na cesjonariusza na mocy umowy darowizny ekspektatywy z 28 marca 2012 r. W umowie cesji wskazano, że została ona zawarta celem dochodzenia części lub całości przedmiotowych roszczeń w stosunku do SM (...) samodzielnie przez cesjonariusza. Strony postanowiły, że umowa ma skutek obligacyjny – rozporządzający i zgodnie z art. 890 § 1 k.c. stała się ważna w dniu jej zawarcia mimo złożenia oświadczenia cedenta w zwykłej formie pisemnej. Strony oświadczyły również, że do dnia podpisania umowy wszystkie dokumenty, z których wynikają przelewane roszczenia, zostały już przekazane cesjonariuszowi. (dowód: umowa cesji - k. 97 akt II C 860/15)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wyżej przywołanych dowodów i w oparciu o okoliczności bezsporne. Wiarygodność dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu.

Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały dokumenty dotyczące nieruchomości będących przedmiotem umów zawartych przez pozwaną z jej poprzedniczką prawną (por. umowa z 19 marca 1997 r. – k. 158-163, umowa z 22 czerwca 1998 r. - k. 164-183). Na nieruchomościach objętych tymi umowami nie była realizowana inwestycja przy ul. (...). Podobnie istotnego znaczenia w sprawie nie miała decyzja z 16 sierpnia 1998 r. o podziale działki (...) z obrębem(...) (k. 156). Inwestycja przy ul. (...) była realizowana na działkach z obrębem (...), a nie z obrębem (...) Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały również: pismo spółdzielni z 12 kwietnia 2013 r. skierowane do K. W. (k. 144 akt 860/15), postanowienia o zastosowaniu środków zapobiegawczych (k. 249-258). Przedłożone przez stronę powodową opinie (wyciąg z opinii ze sprawy karnej, wyciąg z opinii audytorów, opinia opracowana po lustracji) stanowiły dokumenty prywatne i jako takie stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, zaprezentowały zawarte w nich stanowisko. Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie miał dokument prywatny w postaci opinii z 28 lipca 2009 r. opracowanej przez K. D. z Centrum (...) (k. 150-152), dotyczącej dopuszczalności zakwalifikowania przez spółdzielnię do kosztów realizacji inwestycji kosztów związanych z gruntem. Dla ustalenia stanu faktycznego nie miały znaczenia orzeczenia z uzasadnieniami: wyrok Sądu Apelacyjnego w W. w sprawie I ACa 1111/10 (k. 185-204), wyrok tut. Sądu w sprawie II C 1810/13 (k. 334-350), apelacja od tego wyroku (k. 548-553), wyrok sądu II instancji oddalający przedmiotową apelację (k. 553a-568, k. 434b), protokół z nagraniem z ogłoszenia tego wyroku (k. 434d), wyrok Sądu Okręgowego w W. w sprawie XXIV C 830/11 (k. 569-569), wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie XXIV C 435/12 (k. 351-374) z wyrokiem sądu II instancji (k.375-397).

Sąd nie oparł się na przedłożonej przez stronę pozwaną opinii prywatnej z załącznikami (k. 456-529). Opinia ta nie mogła zostać uznana za opinię biegłego. Stanowiła jedynie dokument prywatny i jako taki był dowodem tego, że osoba, która go podpisała, wyraziła zawarte w nim poglądy. Dokument ten nie korzystał z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń. Poza tym okoliczności podniesione w tym dokumencie nie miały istotnego znaczenia w sprawie. Mając na względzie fakt, że po przedłożeniu odpowiedzi na pozew nie były sporne między stronami okoliczności związane z działkami gruntu, na których realizowana była inwestycja przy ul. (...), Sąd oparł się na dwóch dokumentach załączonych do przedmiotowej opinii prywatnej, to jest na umowie dzierżawy z 1996 r. oraz na umowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z 1997 r. Okoliczności wynikające z tych dokumentów nie były kwestionowane. Strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej (wraz z załącznikami) na okoliczność wysokości poniesionych przez spółdzielnię kosztów i nakładów na nieruchomość, na której zrealizowano sporną inwestycję. Te okoliczności nie miały istotnego znaczenia w sprawie.

Sąd oddalił zawarte w odpowiedzi na pozew wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. S. i E. B. (k. 445). Okoliczności, na jakie miały być przesłuchane te osoby, nie miały znaczenia dla ustalenia faktów mających istotne znaczenie w sprawie. Podobnie dowód z przesłuchania w charakterze strony członka zarządu pozwanej G. J. nie miał istotnego znaczenia w świetle okoliczności, na jakie osoba ta miałaby być przesłuchiwana. Zasady rozliczenia spornej inwestycji wynikały bowiem z dokumentów. Wedle tych dokumentów inwestycja została ostatecznie rozliczona.

Sąd oddalił również wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego specjalizującego się w rozliczeniach inwestycji spółdzielni mieszkaniowych na okoliczność ustalenia, przy uwzględnieniu siły nabywczej pieniądza, poniesionych przez spółdzielnię kosztów i nakładów związanych z nabyciem i utrzymaniem gruntu, na którym realizowano sporną inwestycję, w zakresie, w jakim nie zostały one uwzględnione w innych – poza pozycją wskazaną jako „ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę” – pozycjach dokumentu ostatecznego rozliczenia przedmiotowej inwestycji. Okoliczności, na jakie miał być dopuszczony ten wniosek dowodowy, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (mając na uwadze podstawy prawne i faktyczne powództwa, a także stanowisko pozwanej, w tym fakt, że strona pozwana nie wystąpiła z powództwem wzajemnym czy z zarzutem potrącenia). W toku niniejszego procesu nie było uzasadnione ustalanie poniesionych przez spółdzielnię kosztów i nakładów związanych z nabyciem i utrzymaniem gruntu, na którym realizowano sporną inwestycję, w zakresie, jakim

nie zostały one uwzględnione w innych – poza pozycją wskazaną jako „ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę” – pozycjach dokumentu ostatecznego rozliczenia inwestycji. Dokonano bowiem ostatecznego rozliczenia przedmiotowej inwestycji. Poza tym strona powodowa podniosła zarzut przedawnienia, stąd nie miały znaczenia koszty i nakłady poniesione przed 2012 r.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenia powodów zostały wykazane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, stąd powództwa zasługiwały na pełne uwzględnienie na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Strona pozwana była zobowiązana na mocy wskazanych przepisów dotyczących zwrotu nienależnego świadczenia do zapłaty na rzecz powodów żądanych przez nich kwot.

W ramach inwestycji przy ul. (...) w W. powodowie (ich poprzednicy prawni) uiszcili na rzecz pozwanej określone należności tytułem pokrycia wkładu budowlanego na poczet nabycia lokali mieszkalnych i miejsc postojowych. W skład tych należności wchodził również udział związany z pokryciem kosztów inwestycji obejmujących koszt w postaci „równowartości prawa użytkowania wieczystego działek oznaczonych numerami (...), cz.(...)i cz.(...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego”. W kosztach inwestycji opiewających na kwotę(...) zł uwzględniono opłatę za grunt w wysokości (...)zł. Opłata ta została uwzględniona w kosztach ogólnych (a dokładnie w kosztach ogólnych spółdzielni). Wynikała ona w Wykazie Nr(...) przyjęto do ostatecznego rozliczenia inwestycji opracowanego przez W. Sp. z o.o., zatwierdzonego przez organy spółdzielni w kwietniu 2011 r. Dokładna wartość tego prawa została natomiast określona w zapisach w księgach rachunkowych spółdzielni, a ściślej w dokumencie księgowym (...) z 30 listopada 2010 r., podpisanym przez Zastępcę Prezesa ds. finansowo – księgowych oraz Głównego Księgowego (por. opinia audytorów – k. 259-282). Na mocy tego dokumentu do kosztów wytworzenia inwestycji wliczono kwotę (...) zł jako wartość ekwiwalentu za prawo użytkowania wieczystego, ujętą w kosztach ogólnych. Jak wynika z analizy zgromadzonych dokumentów, kwota ta została przyjęta w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, przy czym została ona zawyżona w stosunku do dotychczas przyjmowanej w zapisach księgowych spółdzielni wartości przedmiotowego gruntu. Kwota (...) zł nie została faktycznie poniesiona przez spółdzielnię na realizację inwestycji przy ul. (...). Świadczy o tym zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Z żadnego dokumentu nie wynika, aby suma ta stanowiła rzeczywiście poniesiony koszt na inwestycję. Była to wartość księgowa przyjęta przez spółdzielnię i zakwalifikowana jako koszt ogólny inwestycji w oparciu o zasady rozliczania zadania inwestycyjnego określone w regulaminie stanowiącym załącznik do uchwały nr(...) Rady Nadzorczej z 21 sierpnia 2007 r.

Na koszty inwestycji składały się: koszty bezpośrednie, koszty pośrednie i koszty ogólne. Taki podział kosztów inwestycji wskazano w regulaminie. Poza tym w taki sposób zostały podzielone koszty inwestycji w sprawozdaniu W. Sp. z o.o. Wedle § 4 pkt 5 lit. a regulaminu do kosztów ogólnych zaliczono między innymi równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), cz.(...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Także w świetle § 5 pkt 1 lit. b oraz § 5 pkt 2 lit. b do kosztów inwestycji (najpierw wstępnych, a potem ostatecznych, po zakończeniu zadania inwestycyjnego) miała być zaliczona równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), cz. (...)z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego. Z § 5 pkt 2 regulaminu wynikało, że na ostateczne koszty inwestycji składały się: po pierwsze, koszty rzeczywiście poniesione przez spółdzielnię na jego realizację i, po drugie, równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), cz. (...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczona według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą wartość tego prawa na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie zadania inwestycyjnego. Jak wynika z ostatecznego rozliczenia, równowartość tego prawa została określona na kwotę (...) zł. Także wedle zapisów § 5 pkt 2 regulaminu stwierdzić trzeba, że kwota ta (wyszczególniona w § 5 pkt 2 lit. b regulaminu) nie stanowiła kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego, skoro takie koszty wyszczególniono w § 5 pkt 2 lit. a regulaminu. W świetle powyższego przyjąć należy, że pozwana zaliczyła do kosztów inwestycji przy ul. (...) także kwotę (...) zł jako opłatę (ekwiwalent) za gruntu (równowartość prawa wieczystego

użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), cz. (...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym), która to kwota nie stanowiła rzeczywiście (faktycznie) poniesionego wydatku na realizację inwestycji. Była to kwota wynikająca z zapisów księgowych spółdzielni (ustalona w dokumencie księgowym (...) z 30 listopada 2010 r., podpisanym przez Zastępcę Prezesa ds. finansowo – księgowych oraz Głównego Księgowego), a nie z faktycznie poniesionych wydatków, która została zaliczona do kosztów inwestycji poprzez jej zakwalifikowanie do kosztów ogólnych.

Ze sprawozdania opracowanego przez W. Sp. z o.o., przyjętego do ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego, zatwierdzonego przez organy spółdzielni, wynika, że na przyjęty do ostatecznego rozliczenia koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej (obejmującej powierzchnię lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych) przypadła kwota(...) zł z tytułu opłaty (ekwiwalentu) za grunt. Taki wynik uzyskano przez podzielenie łącznej opłaty (ekwiwalentu) za grunt w wysokości (...) zł przez łączną powierzchnię użytkową w wysokości (...) m⁽²⁾ (...). Na koszty budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych przypadł udział w opłacie za grunt w wysokości (...) ⁽²⁾, natomiast na jedno miejsce postojowe (o powierzchni (...)) przypadł udział w opłacie za grunt w wysokości (...) ((...) = (...) zł). W świetle treści sprawozdania stwierdzić należy, że łączny koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych w wysokości (...) zł obejmował udział w opłacie za grunt w wysokości (...) zł, natomiast łączny koszt budowy jednego miejsca postojowego w wysokości (...) zł obejmował udział w opłacie za grunt w wysokości (...) zł. Te wartości wynikały z dokumentów i zostały przyjęte przez pozwaną do ostatecznego rozliczenia inwestycji. Na ich podstawie dokonywano też indywidualnych ostatecznych rozliczeń.

Zakwalifikowanie opisanej wyżej opłaty (ekwiwalentu) za grunt, to jest wartości księgowej, a nie kosztu rzeczywiście poniesionego, do kosztów przedmiotowej inwestycji było niezgodne z treścią art. 18 ust. 1-2 u.s.m. (podobnie uznał tut. Sąd w wyroku sprawie II C 1810/13 - k. 334-350, a także Sąd Okręgowy w W. rozpoznający apelację od tego wyroku - k. 553a-568; por. także stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w W. w sprawie I ACa 1111/10 - k. 185-204, a także w uzasadnieniach wyroków Sądu Okręgowego w W. w sprawie XXIV C 435/12 - k. 351-374 i Sądu Apelacyjnego w W. - k. 375-397). Według art. 18 u.s.m. do wartości wkładu budowlanego można wliczyć tylko koszty faktycznie poniesione. Treść tego przepisu świadczy o tym, że podstawą do ustalenia wysokości wkładu budowlanego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego. W wyroku z dnia 17 maja 2006 r., I CSK 19/06 (LEX nr 200883), Sąd Najwyższy stwierdził, że niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnię kosztów budowy lokalu, w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych. Wkład budowlany, do wniesienia którego był zobowiązany dany finansujący na gruncie rozpoznawanej sprawy, miał odpowiadać całości kosztów budowy (inwestycji) przypadających na jego lokal, przy czym koszty budowy miały być faktycznie (rzeczywiście) poniesione. Do kosztów budowy (inwestycji) w rozumieniu art. 18 ust. 2 u.s.m. nie wchodziły koszty, które nie zostały faktycznie (rzeczywiście) poniesione na budowę (inwestycję), a więc takie koszty jak równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), cz. (...)z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, wynikająca z zapisów księgowych (przez zapisy księgowe zaliczona do kosztów inwestycji), a niestanowiąca faktycznie poniesionego wydatku na budowę (inwestycję). Zapis wyżej opisanego regulaminu w zakresie wskazującym, że na koszty budowy zadania inwestycyjnego składa się - oprócz kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię na realizację inwestycji (tylko te koszty mogły być uznane za koszty budowy w świetle art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m.) - także równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych numerami (...), (...) z obrębu (...), objętych zadaniem inwestycyjnym, to jest § 5 pkt 2 lit. b regulaminu, był sprzeczny z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m. i jako sprzeczny z ustawą był nieważny na mocy art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. Brak podstaw do przyjęcia, aby bez tego zapisu regulamin nie został przyjęty i do realizacji inwestycji nie doszłoby. Nie wskazują na to żadne okoliczności. Nie było przy tym potrzeby przesłuchiwania w charakterze świadków byłych członków zarządu pozwanej na okoliczność znaczenia postanowień regulaminu dotyczących kosztów gruntu dla konstrukcji uchwał nr(...) Rady Nadzorczej. Osoby, które pełniły funkcję członków zarządu, miałyby się wypowiadać na okoliczności dotyczące uchwał innego organu – rady nadzorczej. W świetle art. 58 § 3 k.c. i charakteru spornej inwestycji nie sposób uznać, aby bez uwzględnienia kwestionowanych zapisów regulaminu nie doszłoby do jego uchwalenia, a w konsekwencji – do realizacji inwestycji. Po pierwsze, art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m. nie pozwalał na wliczanie w koszty budowy kosztów, które

nie były rzeczywiście poniesione. Na chwilę uchwalania regulaminu nie było wiadome, jaka będzie wysokość opłaty za grunt w ostatecznym rozliczeniu, jaki będzie stosunek tej wartości do całości kosztów inwestycji. Nie sposób też uznać, że regulamin nie zostałby przyjęty, mimo ustalenia w nim, że na koszty budowy będą składać się tylko koszty rzeczywiście poniesione (co byłoby zgodne z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m.), bez uwzględnienia ekwiwalentu za grunt, która to pozycja nie miała być kosztem rzeczywiście poniesionym.

Sprzeczne z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m. były postanowienia § 4 ust. 1 pkt 3 umów o budowę lokalu, zawartych przez powodów lub ich poprzedników prawnych. Wedle tych postanowień, do kosztów realizacji zadania inwestycyjnego wchodził ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę, a więc – jak wynika z ostatecznego rozliczenia - kwota(...) zł. Już z samej treści § 4 ust. 1 umów wskazywała, że przedmiotowy ekwiwalent nie stanowił „kosztu” (o kosztach była mowa w pozostałych punktach § 4 ust. 1), natomiast stanowił innego rodzaju wartość (równowartość ekwiwalentu). Wskazane postanowienia, jako sprzeczne z ustawą, były nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. Uwzględniając charakter tych umów, ich przedmiot, wiążące się z nimi kwoty, uznać trzeba, że brak jest podstaw do przyjęcia, aby bez § 4 ust. 1 pkt 3 umowy te nie zostałyby w ogóle zawarte i do realizacji inwestycji nie doszłyby. Nie wskazują na to żadne okoliczności. Również w tym miejscu podkreślić trzeba, że art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m. nie pozwalał na wliczanie w koszty budowy kosztów, które nie były rzeczywiście poniesione, a więc tego rodzaju wartości księgowej (a nie kosztu rzeczywiście poniesionego) jak ekwiwalent za grunt. Nie sposób też uznać, że umowy nie zostałyby zawarte, mimo ustalenia w nich, że na koszty realizacji zadania inwestycyjnego będą składać się tylko koszty rzeczywiście poniesione (co byłoby zgodne z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m.), bez uwzględnienia ekwiwalentu za grunt, która to pozycja nie miała być kosztem rzeczywiście poniesionym.

Sprzeczne z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m. (a w konsekwencji nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c.) były również postanowienia uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z 20 kwietnia 2011 r. w zakresie, w jakim ustalano, że w skład kosztów budowy spornej inwestycji wchodziła opłata (ekwiwalent) za grunt w wysokości (...) zł, a przez to również w zakresie, w jakim ustalono między innymi, że na koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz na koszt budowy jednego miejsca postojowego składał się udział w opłacie (ekwiwalencie) za grunt (odpowiednio kwota (...) zł/m⁽²⁾ w przypadku 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz kwota (...) zł w przypadku jednego miejsca postojowego). Uwzględniając charakter przeprowadzonej inwestycji oraz sposób jej rozliczenia, nie sposób uznać, aby bez tych postanowień nie dokonano by rozliczenia. Nie wskazują na to żadne okoliczności.

Z uwagi na fakt, że nieważne były postanowienia § 5 pkt 2 lit b regulaminu, § 4 ust. 1 pkt 3 umów o budowę lokali, wobec tego niesłusznie (bezprawnie, bez podstawy prawnej) w ostatecznym rozliczeniu inwestycji uwzględniono tego rodzaju wielkość jak opłata (ekwiwalent) za grunt w wysokości (...) zł w łącznych kosztach inwestycji (określonych na sumę (...) zł), a w konsekwencji niesłusznie (bezprawnie, bez podstawy prawnej) przyjęto, że w skład kosztu budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej (obejmującej powierzchnię lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych) wchodzi kwota (...) zł z tytułu opłaty (ekwiwalentu) za grunt. O tę wartość zawyżono wynikający z opinii W. Sp. z o.o., a zatwierdzony przez organy spółdzielni, koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej (obejmującej powierzchnię lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych), w tym koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz koszt budowy jednego miejsca postojowego. Koszt budowy 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych został więc bezprawnie zawyżony o kwotę (...) zł (udział w opłacie – ekwiwalencie – za grunt), zaś koszt budowy jednego miejsca postojowego został zawyżony o kwotę (...)zł, przy czym podane kwoty stanowiły wartości netto.

Powodowie (ich poprzednicy prawni) w ramach wkładu budowlanego na poczet nabywanych lokali i miejsc postojowych uścili również części na poczet pokrycia udziału w ekwiwalencie za grunt (w zakresie obejmującym kwotę (...) zł netto przypadającą na 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu mieszkalnego oraz w zakresie obejmującym kwotę (...)zł netto przypadającą na jedno miejsce postojowe). Ostatecznie ich wkład budowlany zawierał w sobie także naliczony (i faktycznie pobrany) podatek od towarów i usług w stawce niższej niż podstawowa w odniesieniu do kosztów przypadających na budowę lokalu mieszkalnego oraz w stawce podstawowej w odniesieniu do kosztów przypadających na budowę miejsca parkingowego. Co prawda od 1 stycznia 2011 r. stawki podatku od towarów i usług wzrosły,

jednak z uwagi na fakt, że powództwem objęto roszczenia uwzględniające niższe stawki podatku od towarów i usług (obowiązujące przed 1 stycznia 2011 r.), wobec tego przyjąć należy (dla uproszczenia wyliczeń), że wkład budowlany uiszczony przez powodów (ich poprzedników) zawierał w sobie także pobrany podatek od towarów i usług w stawce 7% w odniesieniu do kosztów przypadających na budowę lokalu mieszkalnego oraz w stawce 22% w odniesieniu do kosztów przypadających na budowę miejsca parkingowego. Ostatecznie więc powodowie (ich poprzednicy prawni) w ramach wkładu budowlanego na poczet nabywanych lokali i miejsc postojowych uiszcili w szczególności część na poczet pokrycia udziału w ekwiwalencie za grunt w zakresie obejmującym kwotę (...) zł netto plus 7% VAT przypadającą na 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu mieszkalnego oraz w zakresie obejmującym kwotę (...)zł netto plus 22% VAT, to jest łącznie kwotę (...) zł ((...) zł = (...)zł), przypadającą na jedno miejsce postojowe.

Pozwana niesłusznie (bezprawnie, bez podstawy prawnej) pobrała od powodów (ich poprzedników prawnych) przedmiotowe należności – wchodzące w skład wkładów budowlanych wartości brutto (wraz z podatkiem od towarów i usług) udziałów w ekwiwalencie za grunt. W ten sposób pozwana uzyskała korzyść majątkową bez podstawy prawnej kosztem powodów (ich poprzedników prawnych), co doprowadziło do zubożenia powodów (ich poprzedników prawnych), a wzbogacenia pozwanej. Uiszczone przez powodów (ich poprzedników) świadczenia w postaci przypadającej na ich wkłady budowlane należności brutto (powiększonej o podatek od towarów i usług) związanej z udziałem w opłacie (ekwiwalencie) za grunt stanowiły świadczenia nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Czynności prawne, na podstawie których powodowie (ich poprzednicy) uiszcili przedmiotowe należności (na poczet ekwiwalentu na grunt, w wysokości brutto, powiększonej o podatek od towarów i usług), były w części nieważne (akurat w tej części dotyczącej kwestii wliczenia ekwiwalentu na grunt w koszty inwestycji, w tym w koszty budowy lokalu mieszkalnego i w koszty budowy miejsca postojowego) i nie stały się ważne po spełnieniu świadczenia. Na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. pozwana była więc zobowiązana względem powodów do zwrotu przedmiotowych należności. Nie zachodziło przy tym przewidziane w art. 411 pkt 1 k.c. wyłącznie zwrotu świadczenia, gdyż spełnienie świadczenia nastąpiło w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Dodać trzeba, że wartość spełnionych świadczeń, łącznie z naliczonym od nich podatkiem od towarów i usług, określała wartość uzyskanej przez pozwaną korzyści majątkowej, a jednocześnie wartość zubożenia powodów (ich poprzedników prawnych). Z chwilą spełnienia przedmiotowych świadczeń w wysokości brutto powstało roszczenie obejmujące obowiązek zwrotu wartości uzyskanych świadczeń łącznie z zawartym w wartości tych świadczeń podatkiem od towarów i usług. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto możliwość dochodzenia roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia w części obejmującej także podatek od towarów i usług (por. wyrok z 27 lutego 2004 r., V CK 293/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 51; wyrok z 24 listopada 2011 r., I CSK 66/11, Lex nr 1133784).

Przyjęty po ostatecznym rozliczeniu koszt budowy lokalu P. F. i I. F. z miejscem postojowym został zawyżony o kwotę (...) zł ((...) zł) obejmującą, po pierwsze, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na ten lokal oraz, po drugie, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na miejsce postojowe. Kwota 27.010,86 zł brutto wynikała z przemnożenia ogólnej powierzchni lokalu przez kwotę (...) zł, a następnie z powiększenia otrzymanego wyniku o podatek od towarów i usług w stawce 7% ((...) (...) zł). Na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. pozwana była więc zobowiązana do uiszczenia na rzecz powodów solidarnie (powodowie pozostawali w ustroju wspólności ustawowej) kwoty (...) zł, stąd taką sumę Sąd zasądził w punkcie pierwszym wyroku.

Przyjęty po ostatecznym rozliczeniu koszt budowy lokalu R. W., A. W. i P. W. z miejscem postojowym został zawyżony o kwotę(...)zł) obejmującą, po pierwsze, kwotę (...)zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na ten lokal oraz, po drugie, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na miejsce postojowe. Kwota 30.656,81 zł brutto wynikała z przemnożenia ogólnej powierzchni lokalu przez kwotę (...) zł, a następnie z powiększenia otrzymanego wyniku o podatek od towarów i usług w stawce 7% ((...) = (...) zł). Na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. pozwana była więc zobowiązana do uiszczenia na rzecz wymienionych powodów (posiadających udziały w prawie do lokalu oraz w prawie do miejsca postojowego w częściach: R. W. – 1/2, A. W. - 1/4, P. W. – 1/4)

następujące kwoty: na rzecz R. W. – kwoty (...) zł), na rzecz A. W. - kwoty (...) zł i na rzecz P. W. – kwoty(...) zł), stąd takie kwoty Sąd zasądził w punkcie 2 a, b i c wyroku.

Przyjęty po ostatecznym rozliczeniu koszt budowy lokalu K. W. z miejscem postojowym został zawyżony o kwotę (...) zł ((...)zł) obejmującą, po pierwsze, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na ten lokal oraz, po drugie, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na miejsce postojowe. Kwota (...) zł brutto wynikała z przemnożenia ogólnej powierzchni lokalu przez kwotę (...) zł, a następnie z powiększenia otrzymanego wyniku o podatek od towarów i usług w stawce 7% ($52,23 \text{ m}^{(2)} \times 599,90 \text{ zł} = 31.332,777 \text{ zł}; 31.332,78 \text{ zł} + 7\% \times 31.332,78 \text{ zł} = 33.526,0746 \text{ zł}$). Na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. pozwana była więc zobowiązana do uiszczenia na rzecz K. W. kwoty 41.812,11 zł, stąd taką sumę Sąd zasądził w punkcie trzecim wyroku.

Przyjęty po ostatecznym rozliczeniu koszt budowy lokalu E. S. z miejscem postojowym został zawyżony o kwotę(...) zł) obejmującą, po pierwsze, kwotę (...) zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na ten lokal oraz, po drugie, kwotę (...)zł brutto jako należność za ekwiwalent w gruncie przypadający na miejsce postojowe. Kwota 42.557,51 zł brutto wynikała z przemnożenia ogólnej powierzchni lokalu przez kwotę (...) zł, a następnie z powiększenia otrzymanego wyniku o podatek od towarów i usług w stawce 7% ((...) zł + 7%(...)zł = (...) zł). Na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. pozwana była więc zobowiązana do uiszczenia na rzecz powódki E. S. kwoty 50.843,54, stąd taką sumę Sąd zasądził w punkcie czwartym wyroku.

Sąd zasądził przedmiotowe kwoty wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty, opierając się na treści art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. (mając na względzie brzmienie tych przepisów z chwili zamknięcia rozprawy). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy przyjąć należało, że co najmniej od 13 września 2013 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą przedmiotowych należności na rzecz powodów (por. treść wezwania do zapłaty z 3 września 2013 r., datę złożenia pozwu w postępowaniu grupowym).

Na gruncie niniejszej sprawy nie był trafny zarzut pozwanej co do braku legitymacji procesowej czynnej. Powodowie bowiem z mocy zawartych umów o budowę lokalu lub później zawieranych umów, na podstawie których nabyli wynikające z umów o budowę lokalu ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu oraz udziału w lokalu stanowiącym garaż, uzyskali legitymację procesową czynną do wystąpienia z roszczeniami w rozpoznawanej sprawie – uzyskali roszczenia do zwrotu świadczeń nienależnych (w przypadku P. i I. F. były to umowy z 1 czerwca 2007 r. i 11 maja 2009 r.; w przypadku R., P. i A. W. były to umowy z 23 lipca 2007 r., 12 lutego 2008 r. i 31 stycznia 2011 r.; w przypadku E. S. były to umowy z 3 lutego 2009 r. i 2 maja 2012 r.; w przypadku K. W. - umowy z 12 grudnia 2008 r. i 28 marca 2012 r.). Same umowy o nabycie ekspektatywy uprawniały powodów do domagania się od pozwanej zwrotu świadczeń nienależnych objętych niniejszym postępowaniem. Z mocy art. 19 ust. 1 i 2 u.s.m. wraz z nabyciem ekspektatywy powodowie byli uprawnieni do domagania się od pozwanej zwrotu nienależnych świadczeń wiążących się z uiszczeniem w ramach wkładu budowlanego należności na poczet ekwiwalentu za grunt. Z art. 19 ust. 1 i 2 u.s.m. wynika, że ekspektatywa jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, a nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Dla wykazania legitymacji czynnej nie było konieczne zawieranie umów cesji załączonych do pozwów. T.. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy w W. w uzasadnieniu wyroku z 28 sierpnia 2015 r. w sprawie V Ca 3424/14 (k. 562-563). Powodowie (ich poprzednicy prawni) faktycznie uiszcili wkład budowlany na poczet lokali i miejsc parkingowych (co było warunkiem ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa wraz z udziałem w lokalu stanowiącym garaż na nabywców), w tym w części dotyczącej ekwiwalentu za grunt, powiększonej o naliczony podatek od towarów i usług. Na chwilę zamknięcia rozprawy (na mocy ww. umów) powodowie byli uprawnieni do domagania się od pozwanej kwot będących przedmiotem złożonych pozwów, na mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Zaznaczyć trzeba, że w celu określenia wysokości roszczeń powodów nie była niezbędna opinia biegłego sporządzona na podstawie art. 278 § 1 k.p.c. Istotne w tym zakresie okoliczności wynikały bowiem z dokumentów i do przeprowadzenia stosownych wyliczeń w celu określenia wysokości roszczeń powodów nie były wymagane wiadomości specjalne.

Zasadą jest, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielni mieszkaniowa nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia, a członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia. Jednakże ostateczne rozliczenie kosztów budowy, tak jak każda czynność prawna, może być nieważne i mają do niego zastosowanie wszystkie przepisy i zasady dotyczące nieważności czynności prawnych, w szczególności spowodowanej wadami oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, Lex nr 1254613 i przywołane tam orzeczenia). Na gruncie rozpoznawanej sprawy ostateczne rozliczenie inwestycji przy ul. (...) okazało się jedynie w części nieważne i z tego tytułu powodom przysługiwało roszczenie o zwrot nienależytego świadczenia. Mimo więc ostatecznego rozliczenia inwestycji powodowie mogli skutecznie wystąpić z roszczeniami objętymi niniejszym postępowaniem. Brak jednak podstaw, aby w związku z ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy (ważnym w pozostałej części) w toku tego procesu można było dokonać ponownego, skutecznego wobec powodów rozliczenia spornej inwestycji, w tym w zakresie proponowanym przez pozwaną.

W ostatecznym rozliczeniu inwestycji (w ramach kosztów ogólnych, niezależnie od kwoty 5.756.520 zł jako równowartości prawa wieczystego użytkowania działek) uwzględniono opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów związanych z przedmiotową inwestycją, poniesione w trakcie realizacji inwestycji (w łącznej kwocie (...) zł za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 listopada 2010 r.), co wynika chociażby z oświadczenia członków zarządu spółdzielni skierowanego do B. T. (k. 184), a także z twierdzeń pozwanej zaprezentowanych w toku niniejszego procesu. Pozwana uważała, że w rozpoznawanej sprawie do rozliczenia inwestycji powinny być uwzględnione także inne wydatki na nieruchomości, na której realizowano inwestycję, a które nie zostały uwzględnione w tym rozliczeniu, a w szczególności wydatki związane z dzierżawą przedmiotowej nieruchomości w latach 1996-1997, opłaty na użytkowanie wieczyste i podatki za lata 1997-2006, wydatki na zapewnienie miejsc parkingowych w innym miejscu wskutek prowadzenia inwestycji. Strona powodowa zgłosiła skuteczny zarzut przedawnienia w zakresie „roszczeń” o wliczenie tego rodzaju wydatków do ostatecznego rozliczenia inwestycji. Tego rodzaju „roszczenia” przedawniły się najpóźniej w 2012 r. (trzy lata przed ich zgłoszeniem w toku tego postępowania). Na chwilę zamknięcia rozprawy strona pozwana nie wykazała przy tym zasadności podważania ostatecznego rozliczenia inwestycji w zakresie przez nią żądanym. Nie zmierzały do tego powołane przez nią wnioski dowodowe.

Zaznaczyć trzeba, że niniejsza sprawa dotyczyła zwrotu nienależnych świadczeń związanych z uwzględnieniem w ostatecznym rozliczeniu budowy wartości księgowej (a nie wartości rzeczywistej, faktycznie poniesionego kosztu) w postaci ekwiwalentu za grunt (równowartości prawa użytkowania wieczystego) w łącznej kwocie (...) zł. Twierdzenia i wnioski strony pozwanej nie zmierzały do zastąpienia tej kwoty jakąś inną, która powinna być, zdaniem pozwanej, uwzględniona w ostatecznym rozliczeniu w ramach „równowartości prawa użytkowania wieczystego gruntu”. Twierdzenia i wnioski pozwanej zmierzały do uwzględnienia w ramach ostatecznego rozliczenia inwestycji takich pozycji jak koszty związane z odtworzeniem miejsc parkingowych zlikwidowanych dla celów inwestycji, koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste czy koszty z tytułu podatku od nieruchomości. Tego rodzaju koszty były natomiast uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu w ramach kosztów ogólnych, co przewidywał § 4 pkt 5 lit. b, c i d regulaminu (k. 115). Koszty ogólne spółdzielni, jak zaznaczono w sprawozdaniu W.Sp. z o.o., wynikały z Wykazu Nr 18 i obejmowały kwotę ponad 12,4 mln zł, z czego kwota 5.756.520 zł przypadała na ekwiwalent za grunt. Nadmienić trzeba, że zupełnie brak było podstaw do obciążania inwestycji (rozpoczętej w 2007 r.) kosztami związanymi z dzierżawą nieruchomości w latach 1996-1997.

Twierdzenia i wnioski pozwanej przedstawione w toku procesu nie wskazywały na niezasadność powództw zgłoszonych przez poszczególnych powodów. Wnioski dowodowe pozwanej nie zmierzały do poczynienia istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń, zaś ich uwzględnienie spowodowałoby przedłużenie się niniejszego postępowania.

Sąd orzekł o kosztach procesu na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwana w całości przegrała sprawę i dlatego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ciążył na niej obowiązek poniesienia kosztów procesu, w tym obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powodów.

P. i I. F. ponieśli koszty procesu w kwocie (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w wysokości (...) zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictw w wysokości (...) zł. Z tych przyczyn

w punkcie pierwszym wyroku Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na ich rzecz kwotę(...) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

R. W. poniósł koszty procesu wysokości (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w kwocie(...) zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości (...) zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z tego względu w punkcie 2a wyroku Sąd zasądził od pozwanej na jego rzecz kwotę (...) zł tytułem zwrotu kosztów procesu. P. W. poniósł koszty procesu wysokości (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w kwocie (...)zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości (...) zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z tego względu w punkcie 2b wyroku Sąd zasądził od pozwanej na jego rzecz kwotę (...) zł tytułem zwrotu kosztów procesu. A. W. poniosła koszty procesu wysokości (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w kwocie (...) zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości(...) zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z tego względu w punkcie 2c wyroku Sąd zasądził od pozwanej na jej rzecz kwotę (...) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

K. W. poniosła koszty procesu wysokości (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w kwocie (...) zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości (...) zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z tego względu w punkcie 2c wyroku Sąd zasądził od pozwanej na jej rzecz kwotę (...) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

E. S. poniosła koszty procesu wysokości (...) zł obejmujące opłatę od pozwu w kwocie (...) zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości(...) zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z tego względu w punkcie 2c wyroku Sąd zasądził od pozwanej na jej rzecz kwotę (...) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

E. S. została zwolniona od uiszczenia części opłaty od pozwu w wysokości (...) zł (k. 421-422 akt II C 859/15). Ostatecznie do pokrycia tej należności była zobowiązana pozwana na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Z tych przyczyn w punkcie piątym wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – kasy tut. Sądu kwotę (...) zł tytułem pokrycia części opłaty sądowej, od uiszczenia której zwolniona była E. S..

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.