

Sygn. akt: I C 573/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ewa Melkowska - Bublik
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa S. W., J. W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.

o zobowiązanie

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie S. W. i J. W. wystąpili z pozwem przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C., w którym wnieśli o zobowiązanie pozwanej, aby w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku wybudowała i wydała zgodnie z postanowieniami umowy zawartej w dniu 11 marca 1998 r. o numerze (...) pawilonu usługowo-handlowego o powierzchni 54,45 m² zlokalizowanego w C. przy ulicy (...); o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Nadto powodowie wnieśli o przeprowadzenie rozprawy w ich nieobecności powodów oraz złożyli wnioski dowodowe.

Powodowie w uzasadnieniu swojego żądania wskazali, że w dniu 11 marca 1998r. zawarli z pozwaną umowę o numerze (...), na mocy której zobowiązali się do wpłaty kwoty 25.500,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset złotych 00/100) na rzecz pozwanej, a pozwana zobowiązała się w zamian do wykonania i przydzielania powodom pawilonu usługowo-handlowego o powierzchni 54,45 m² zlokalizowanego w C. przy ulicy (...) do dnia 31 grudnia 1999 r. Powodowie wykonali swoje zobowiązanie w stosunku do pozwanej w całości. Pozwana konsekwentnie uchyla się od wykonania umowy zgodnie z jej treścią i do dnia dzisiejszego nie wywiązała się z niej. Nie dokończyła umówionej inwestycji, pomimo wielokrotnych próśb, prób mediacji i wystosowanych pism ze strony powodów.

W dniu 02 stycznia 2008 r. powodowie złożyli w Sądzie Rejonowym w Chełmnie I Wydział Cywilny wniosek o zawezwanie do próby ugodowej przed sądem, do zawarcia ugody nie doszło. W tej sytuacji powodowie wnieśli niniejszy pozew.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości; o przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność pozwanej; o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów sądowych według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że w dokumentach spółdzielni znajduje się przydział własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu wydany na rzecz powodów. Oznacza to, że wraz z przydziałem prawa do lokalu powodowie przejęli przedmiot umowy w posiadanie. Pozwana podkreśliła, że powodowie przyjęli prawo do lokalu ujęte w przydziale, bez żadnych uwag. Tym samym należy uznać, że spółdzielnia wybudowała i wydała przedmiot umowy nr (...), co czyni powództwo pozbawionym podstaw prawnych i faktycznych.

Pozwana przyznała że wydała lokal w stanie takim, na jaki pozwalały wpłacone środki finansowe. Trudno bowiem było oczekiwać, że w 1999 roku spółdzielnia wybuduje lokal o pow. 54,45 m² za kwotę 25.500 zł. tj. za ok. 468 - 500 zł za m², w pełni wyposażony. Zatem lokal (podobnie jak i inne z tej inwestycji) pozostał niewykończony. Pozwana zainteresowana była umożliwieniem posiadaczom praw w budynku przy ul. (...) (dawniej J. P. (1) II) wykończenia ich lokali. Spółdzielnia pozostając dysponentem gruntu mogła wystąpić o odnowienie pozwolenia na budowę i figurować jako inwestor budowy, lecz realizowanej wyłącznie ze środków właścicieli praw do lokalu. Spółdzielnia nie angażowała środków spółdzielczych w tym zakresie i nie ponosiła ryzyka finansowego związanego z tą inwestycją. Powodowie nie byli jednak zainteresowani wykończeniem lokalu, stąd też inwestycja nie mogła obejmować przysługującego im prawa do lokalu.

Powodom znana była bardzo zła sytuacja finansowa Spółdzielni (...), co doprowadziło do ogłoszenia w lutym 2002r. r. jej upadłości, a następnie do umorzenia postępowania upadłościowego wobec braku środków na jego prowadzenie. Obecnie spółdzielnia istnieje niemal wyłącznie w celu umożliwienia posiadaczom lokali zrealizowanych z kredytu (...) ich niezakłóconego użytkowania.

Powodowie jako jedyni nie wykończyli swego lokalu, co stanowi znaczą uciążliwość dla pozostałych właścicieli mieszkań zlokalizowanych w tym budynku. Spółdzielnia nie może jednak ingerować w nie należące do niej prawa majątkowe, nawet jeśli działania powodów prowadzą do całkowitej deprecjacji ich własnego majątku.

Odnosząc się do argumentacji zawartej w odpowiedzi na pozew powodowie wskazali, że dokument pod nazwą „Decyzja przydziału lokalu użytkowego Nr (...)” nie oznacza, że wraz z przyjęciem przez powodów tego dokumentu powodowie przejęli przedmiot umowy w posiadanie. W rzeczywistości do wydania przedmiotu umowy powodom przez pozwaną nigdy nie doszło. Nieprawdą jest, że pozwana wybudowała i wydała przedmiot umowy powodom.

Dokument pod nazwą „Decyzja przydziału lokalu użytkowego Nr (...)” powstał dla ochrony lokalu przed włączeniem go do masy upadłościowej pozwanej spółdzielni.

Cena ustalona przez strony, wynika z treści umowy, nigdy nie była przez strony zmieniana, jest więc aktualna i została przez powodów w całości uiszczona. Strony nie umawiały się też, że przedmiot umowy zostanie powodom wydany w stanie nie wykończonym. Nieprawdą jest też, że powodowie kiedykolwiek nie byli zainteresowani wykończeniem lokalu.

Pozwana w piśmie z dnia 19.10.2015r. podniosła, że umowa nr (...) nie jest

- jak twierdzą powodowie - umową o wykonanie i przydzielenie pawilonu handlowego, lecz jedynie zobowiązaniem do przydzielenia lokalu, bez określenia jakiego rodzaju to miał być lokal. W umowie brak jest jakichkolwiek ustaleń co do tego w jakim stanie technicznym ów lokal ma być przydzielony, jakie wyposażenie powinien posiadać i jakich gwarancji udziela spółdzielnia. Z uwagi na bardzo niską wysokość wkładu budowlanego za lokal o pow. użytkowej 54,45 m² - poniżej 500 zł za m² (początkowo 17.000,00 zł. a ostatecznie 25.500 zł., co winno obejmować również wartość gruntu oraz służebności przejazdu i przechodu zapewniającą dostęp do drogi publicznej), można jedynie wnioskować, że chodziło o stan surowy. Do wydania przydziału
- a jedynie do tego zobowiązała się spółdzielnia - był to stan całkowicie wystarczający.

Powodowie odnosząc się do podstawy roszczenia, wskazali, że ma ona odzwierciedlenie w art. 471 k.c., zgodnie z którego brzmieniem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania to wierzycielowi przysługują uprawnienia do przymusowego egzekwowania świadczenia (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2014).

W przedmiotowej sytuacji wierzyciel jest w pełni uprawniony do żądania wykonania umowy przez pozwaną zgodnie z jej treścią, a dopiero gdy pozwana tego nie uczyni, dozwolonym stanie się skorzystanie z innych prawem przewidzianych możliwości prowadzących do wyegzekwowania spełnienia postanowień umowy (np. do wykonania zastępczego określonego w art. 480 k.c.)

Sąd ustalił, co następuje:

Miedzy stronami w dniu 11 marca 1998r. doszło do zawarcia umowy nr (...), przedmiotem której było określenie zasad dokonywania przez członka spółdzielni wpłat na rzecz spółdzielni oraz określania terminu w ciągu którego spółdzielnia zobowiązuje się przydzielić członkom spółdzielni lokal - pawilon handlowy. Na mocy tej umowy (par.2) powodowie zobowiązali się do wpłaty na rzecz spółdzielni kwoty 3400.00 zł w terminie do dnia 11 marca 1998r. Zgodnie z treścią paragrafu 6 umowy pozwana zobowiązała się przydzielić powodom lokal w terminie do 30 grudnia 1999r. Powodowie ogółem wpłacili do spółdzielni kwotę 25.500. zł. W dniu 7 listopada 2000 r. pozwana na mocy decyzji nr (...) przydzieliła powodom lokal użytkowy na warunkach własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w zabudowie szeregowej (obejmującej ogółem 8 pawilonów), położony w C. przy ulicy (...) II o powierzchni użytkowej 54.45m kw. W momencie wydania decyzji lokal był w stanie surowym pod zadaszeniem bez stolarki okiennej i drzwiowej.

Dowód: - Umowa z dnia 11 marca 1998r wraz z załącznikiem k.8-10 akt.

- dowody wpłat kwoty 3400.00 zł i kwoty 22.100,00 zł k.l 1-12 akt
- decyzja przydziału lokalu mieszkalnego k.29 akt
- zeznania świadka Z. Ł. k.41-42v akt
- protokół z oględzin i dokumentacja fotograficzna obiektu powodów k. 67-73v akt

W momencie wydania decyzji o przydziale, pozwana spółdzielnia przeżywała problemy finansowe, odwołano dotychczasowy zarząd spółdzielni. Powodowie po otrzymaniu decyzji o przydziale nie podejmowali żadnych działań dotyczących lokalu. W tym czasie w dniu 5 lutego 2000 r. została ogłoszona upadłość pozwanej spółdzielni . Postępowanie upadłościowe wobec spółdzielni zostało umorzone w dniu 19 09. 2002r. - z uwagi na brak środków na jego dalsze prowadzenie.

Sprawa lokali użytkowych została rozwiązana w okresie późniejszym. W odniesieniu do pozostałych lokali w tej zabudowie, to wszystkie osoby miały takie same jak powodowie umowy, nie wszyscy posiadali decyzje o przydziale. Wszystkim osobom zaproponowano rozwiązanie polegające na tym, że osoby te mogły przekazać lokal na rzecz inwestora i po jego wykończeniu przez inwestora i sprzedaży, otrzymywały zwrot wpłaconych sum, albo też dopłacały inwestorowi około 35 tys zł i inwestor wykańczał ten lokal jako mieszkalny. Odbywało się to na zasadach indywidualnych umów z inwestorem . Wszystkie osoby posiadające umowy w tum obiekcie z takiej propozycji skorzystały oprócz powodów Powodowie na takie rozwiązanie nie zgodzili się, uważając ,że jakiegokolwiek uzgodnienia powinny mieć miejsce ze spółdzielnią a nie z osobą obcą - inwestorem.

Dowód : - przesłuchanie powodów k.87v-89

- przesłuchanie J. P. (2) członka zarządu Spółdzielni mieszkaniowej (...) w C. k.89-90 akt

- wzór umowy z inwestorem i zakres prac w lokalu powodów koperta

k.86 akt

Powodowie wystąpili przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. z wnioskiem o wezwanie do próby ugodowej i zapłatę kwoty 140 tys zł z tytułu utraconych korzyści, które są wynikiem nieoddania pawilonu w terminie. Do ugody nie doszło.

Dowód: - odpis wniosku k.13akt

- odpis protokołu . k. 14 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie swoje roszczenie wywodzą z treści umowy nr (...) z dnia 11 marca 1998r. Przedmiotem tej umowy, jak wynika z treści par.2, było określenie zasad dokonywania przez członka spółdzielni wpłat oraz określenie terminu, w ciągu którego spółdzielnia zobowiązuje się przydzielić lokal. Termin ten zgodnie z treścią par.6 ustalono na dzień 30 grudnia 1999r. Przydziału lokalu dokonano w dniu 7 listopada 2000r. w stanie takim, jak wyżej ustalono.

Z dokumentów przedłożonych przez powodów nie wynika w jakim stanie miał być wydany lokal w dniu 30 grudnia 1999r. Takimi dokumentami nie dysponuje też spółdzielnia.

Pozwana wywiązała się ze swojego zobowiązania poprzez dokonanie przydziału lokalu. Umowa nie zobowiązywała pozwanej spółdzielni do wybudowania lokalu. Postanowienia umowy z dnia 11 marca 1998r. w żadnym punkcie nie określały w jakim stanie ma być lokal w dniu dokonania przydziału. Zgodnie z treścią art. 238 par 1 prawa spółdzielczego, obowiązującego w dacie dokonania przydziału,

Mając powyższe na uwadze sąd powództwo oddalił spółdzielnia mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom (osobom fizycznym lub prawnym) lub wynajmować zgodnie z postanowieniami statutu. Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Lokal powodów jako jedyny w obiekcie jest niewykończony. Pozostałe lokale są wykończone, zagospodarowane, przekształcone w lokale mieszkalne.

Należy podkreślić, że dokonanie przydziału nastąpiło w bardzo niekorzystnym okresie finansowym dla spółdzielni , co ostatecznie zakończyło się wszczęciem postępowania upadłościowego .Dokonanie przydziału lokalu, w świetle tych okoliczności, uchroniło ten lokal, a zarazem majątek powodów przed działaniami syndyka. W ocenie sądu , wobec powyższego stanu faktycznego sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Zdaniem sądu , wobec powyższego stanu faktycznego sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Zdaniem sądu pomiędzy stronami nie występuje żaden stosunek zobowiązaniowy Dlatego też sąd powództwo oddalił. O kosztach procesu orzeczono w myśl art. 98 par 1 kpc w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzone koszty składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł.- (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r.w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).