



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 czerwca 2008 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący del. SSR Jolanta Hryciuk

Protokolant st.sekr.sąd. Barbara Karwowska-Wierzejska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2008 r. w Siedlcach

na rozprawie sprawy

z powództwa Grzegorza Koperskiego

przeciwko Zespołowi Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

o zapłatę 340 340 złotych

- I. powództwo oddala;
- II. zasądza od Grzegorza Koperskiego na rzecz Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 9900 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- III. odstępuje od obciążania powoda Grzegorza Koperskiego nie uiszczonymi kosztami sądowymi.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy

[Signature]

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 03 kwietnia 2002r. powód Grzegorz Koperski wniósł o zasądzenie od pozwanego Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z o.o. kwoty 97 171,40 zł z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż w dniu 03 października 1986r. zawarł umowę z MPZBDJiW, w której Zespół zobowiązał się wybudować lokal mieszkalny określony w umowie jako typ M-4 o powierzchni 65 m.kw., a w katalogu mieszkań z 1986r. określony jako lokal o symbolu B1 o powierzchni 69,7 m.kw. Koszty wybudowania lokalu mieszkalnego określono na kwotę 2 962 250 zł wg. cen z 1986r. Ostateczne rozliczenie kosztów wybudowania mieszkania miało nastąpić po całkowitym wybudowaniu osiedla wg. faktycznie poniesionych kosztów. Zawarcie umowy poprzedzone było zawarciem przez powoda w dniu 11 lutego 1986r. porozumienia wstępnego o numerze Z 5/29. W wykonaniu umowy w okresie od 02 lutego 1986r. do grudnia 1990r. Grzegorz Koperski uiścił na konto pozwanej kwotę 7 337 499 zł. Powód podniósł, iż pozwana spółka z o.o. przejęła zobowiązania Zespołu działającego na zasadach spółki cywilnej, co wynika z § 3 i 12 umowy spółki. Pomimo wpłacenia przez powoda kwot stanowiących równowartość kosztów budowy w 1989r. lokalu mieszkalnego określonego umową z 1986r. powód nie otrzymał ani lokalu ani zwrotu wpłaconych kwot.

Na rozprawie w dniu 06 października 2006r. powód rozszerzył powództwo do kwoty 140 904,40 zł z odsetkami od kwoty 97 171,40 zł od dnia wniesienia powództwa i od kwoty 43 733 zł od dnia 06 października 2006r.

W odpowiedzi na pozew pozwany Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z o.o. wniósł o

oddalenie powództwa. Podniósł, iż nie przejął zobowiązań Zespołu. Wszystkie zobowiązania Zespołu przejęło Zrzeszenie Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych w Starej Miłośnie na mocy zawartego z Zespołem porozumienia. Zgodnie z tym porozumieniem Zrzeszenie zobowiązało się zwrócić m.in. powodowi jego wkład bez oprocentowania i waloryzacji. Pozwany podniósł, iż nie zawierał z powodem żadnych umów mogących rodzić zobowiązanie wobec powoda. Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczeń powoda (k.384).

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2006r. Sąd Okręgowy w Siedlcach zasądził od Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych sp. z o.o. w Wesolej na rzecz Grzegorza Koperskiego kwotę 139 924,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 listopada 2006r., w pozostałej części powództwo oddalił, zasądził koszty procesu.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2007r. Sąd Apelacyjny w Lublinie uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach sądowych i kosztach procesu, a także w części oddalającej żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu i tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach.

Na rozprawie w dniu 23 lipca 2007r. powód popierał powództwo o zasądzenie kwoty 139 924,80 zł z odsetkami od dnia wniesienia powództwa. W piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2007r. powód sprecyzował również podstawę faktyczną roszczenia powołując się na stosunek umowny łączący strony w postaci porozumienia wstępnego i umowy nie wykonanych do chwili obecnej oraz wskazał podstawę prawną roszczenia tj. przepisy art. 471 kc w zw. z art. 750 kc i art.363 kc.

Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie powództwa. W uzupełnieniu poza zarzutem braku legitymacji biernej i przedawnienia roszczenia podniósł, iż

przed upływem terminu wskazanego w umowie, zobowiązanie w ogóle nie mogło być zrealizowane, gdyż budowa bloku w którym miał znajdować się lokal dla powoda stała się niemożliwa. Stało się tak na skutek uchYLENIA w dniu 02 października 1990r. przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzji z dnia 11 stycznia 1985r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej oraz decyzji z dnia 28 stycznia 1987r. o zatwierdzeniu planu realizacyjnego I etapu osiedla budownictwa mieszkaniowego Stara Miłosna w Wesołej koło Warszawy. W nowym planie teren, gdzie miał powstać budynek, w którym miało być zlokalizowane mieszkanie dla powoda nie został już przeznaczony na realizację budownictwa wielorodzinnego tylko jednorodzinnego. Powstała zatem następca niemożliwość świadczenia skutkująca tym, że zobowiązanie kontrahenta powoda polegające na wybudowaniu budynku w którym znajdowałby się oznaczony co do tożsamości lokal dla powoda wygasło.

Na rozprawie w dniu 27 maja 2008r. powód Grzegorz Koperski rozszerzył powództwo do kwoty 340 340 zł z odsetkami od dnia orzekania.

Pełnomocnik pozwanego wniosł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 11 lutego 1986r. Grzegorz Koperski zawarł z Międzyresortowym Pracowniczym Zespołem Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych reprezentowanym przez zarząd w osobach Wiesławy Świetlicznej i Wojciecha Długoborskiego porozumienie wstępne zarejestrowane pod numerem Z5/29 w sprawie wybudowania lokalu mieszkalnego (k.44).

W dniu 03 grudnia 1986r. Grzegorz Koperski zawarł z Międzyresortowym Pracowniczym Zespołem Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych reprezentowanym przez Mieczysławę Wójcicką i Ewę Pijanowską umowę nr 25/29/86, na mocy której złożył

Zespołowi zamówienie na wybudowanie lokalu mieszkalnego typ M-4 o powierzchni 65 m.kw. W umowie znajduje się potwierdzenie wylosowania przez Grzegorza Koperskiego lokalu typ B-1, w bloku nr 18, w pierwszej klatce, na parterze budynku. Umowa zawiera też postanowienie, że wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej.

Na poczet kosztów budowy lokalu powód uiszczył łącznie kwotę 7 337 499 zł. Wpłaty były dokonywane w latach 1987-1990 na konto Zespołu nr NBP 1599-78647-136 (kopie dowodów wpłat k.46-49). Pozwana spółka z o.o. od 08 grudnia 1990r. dysponowała rachunkiem w banku PKO BP IX Oddział w Warszawie nr 312770-136 (k. 387). Dysponowała również środkami z rachunku bankowego Zespołu (nr 1599-78647-136)- (np. k. 147, 150, 159, 161 – pisma w aktach RHB, gdzie wskazywała ten numer rachunku bankowego)

Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych jako spółka cywilna został utworzony w drodze umowy z dnia 01 marca 1984r. (k.50-52). Z uwagi na fakt, iż nie posiadał on osobowości prawnej i nie mógł nabywać nieruchomości, aktem notarialnym z dnia 06 maja 1985r. został zawiązany Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (odpis z rejestru handlowego k. 53, zeznania Wiesławy Świetlicznej k. 389v-391v, Krzysztofa Kordasia k. 417-419, Maksymiliana Delekty k. 419v-420v, Andrzeja Bema k.569 v-571).

W dniu 02 października 2000r. do rejestru stowarzyszeń zostało wpisane stowarzyszenie pod nazwą Zrzeszenie Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych w Starej Miłosnej (k.58, statut stowarzyszenia k.60-62). Uchwałą z dnia 13 kwietnia 2002r. został rozwiązany zespół (uchwała k. 92). W tym samym dniu pomiędzy Zespołem a Zrzeszeniem zostało zawarte porozumienie, na mocy którego Zrzeszenie Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych m.in. przejęło obowiązek zwrotu wkładów pieniężnych członkom zespołu, a także prawa i obowiązki zespołu wynikające z powierzenia

*Prezes Zrzeszenia prestat być prezesem rozwiązanego Zespołu
będąc cały czas w składzie Spółki.*

Międzyresortowemu Pracowniczem Zespołowi Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych spółka z o.o. środków pieniężnych na realizację celów określonych w § 3 umowy spółki działającej na zlecenie i za fundusze członków zespołu (porozumienie k. 93- 95).

W latach 1988- 1999 pomiędzy Grzegorzem Koperskim a Zespołem prowadzona była pisemna korespondencja odnośnie płatności poszczególnych rat wkładu, a także zmiany lokalizacji mieszkania (pisma z dnia 29.08.1994, 19 marca 1996r. k. 439, 437, 435, 434, 433, 432)

W dniu 22 grudnia 1998r. Zespół skierował do Grzegorza Koperskiego pismo z propozycją budowy lokalu mieszkalnego w dwóch lokalizacjach do wyboru (k.432). W odpowiedzi na to pismo w dniu 26 marca 1999r. Grzegorz Koperski złożył pismo do Zespołu informujące, iż nie decyduje się na podjęcie budowy lokalu mieszkalnego z uwagi na „znikomo mały udział wniesionych wpłat w planowanym obecnie finansowaniu budowy” (k.431)

Do chwili obecnej zobowiązanie polegające na wybudowaniu lokalu mieszkalnego dla powoda Grzegorza Koperskiego nie zostało wykonane. Nie zostały też zwrócone powodowi dokonane przez niego wpłaty.

Decyzją z dnia 02 października 1990r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uchylił decyzję z dnia 11 stycznia 1985r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej (k. 984) oraz decyzję z dnia 28 stycznia 1987r. o zatwierdzeniu planu realizacyjnego I etapu osiedla budownictwa mieszkaniowego Stara Miłosna w Wesołej koło Warszawy (995-996). Jak wynika z pisma skierowanego do Grzegorza Koperskiego w dniu 23 stycznia 1992r. (teczka Grzegorz Koperski WXZ 5/029), ogłoszenia w Gazecie Stołecznej (k.846) i zeznań Piotra Nowaka (k.821v-822) w 1990r. uchylone zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów objętych inwestycją. W latach 1990-1994 nie było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w nowym planie teren, gdzie miał powstać budynek, w którym miało być zlokalizowane mieszkanie dla powoda

nie został już przeznaczony na realizację budownictwa wielorodzinnego tylko jednorodzinne.

Sąd zważył, co następuje:

Powód Grzegorz Koperski domaga się zasądzenia kwoty 340 340 zł z odsetkami od dnia orzekania wskazując jako podstawę prawną roszczenia przepisy art. 471 kc w zw. z art. 750 kc i art. 363 kc (k.1462). Powód domaga się wymienionej kwoty jako odszkodowania za niewykonanie zobowiązania polegającego na wybudowaniu lokalu mieszkalnego.

Źródłem roszczenia powoda jest porozumienie wstępne z dnia 11 lutego 1986r. i umowa z dnia 03 grudnia 1986r. zawarte z Międzyresortowym Pracowniczym Zespołem Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych.

Wbrew twierdzeniom powoda w żaden sposób nie można uznać, aby porozumienie wstępne z dnia 11 lutego 1986r. i umowa z dnia 03 grudnia 1986r. były zawarte z pozwaną spółką z o.o. Nie można też uznać, iż Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych i spółka z o.o. o tej samej nazwie to ten sam podmiot, mimo, iż utworzyły je te same osoby fizyczne. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż w latach 1985-2002, a zatem w czasie zawierania umów przez powoda, istniały dwa podmioty o takiej samej nazwie Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych, które działały równolegle w tym samym celu: wybudowania domów jednorodzinnych i wielorodzinnych i przeniesienia ich własności na rzecz członków Zespołu.

W trakcie zawierania porozumienia wstępnego z powodem, Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych był reprezentowany przez Wiesławę Świetliczną i Wojciecha Długoborskiego, którzy jednocześnie zasiadali we władzach spółki z o.o. Natomiast, jak wynika z umowy z 03 grudnia 1986r. Zespół był reprezentowany

przez Ewę Pijanowską i Mieczysławę Wójcicką. Jak wynika z odpisu pełnego z KRS i RHB dotyczącego pozwanej (k. 1559- 1571), osoby te nigdy nie były uprawnione do reprezentowania spółki z o.o. ani nawet nie były pracownikami pozwanej spółki. Okoliczność tę potwierdzają zeznania Sławomira Kowzana (k.1599v), członka zarządu pozwanej spółki, które Sąd obdarzył wiarą. Ewa Pijanowska i Mieczysława Wójcicka były pracownikami Zespołu i w jego imieniu zawierały z powodem umowę. Wiesława Świetliczna i Wojciech Długoborski byli uprawnieni do działania w imieniu Zespołu, co wynika wprost z uchwały Zespołu z 19 lutego 1985r. (k. 837). Ponadto, jak wynika z dokumentów załączonych do akt sprawy zawierali oni umowy również z innymi członkami zespołu (k. 1340 - porozumienie wstępne z Jackiem Kossakowskim). Umowa ta została podpisana również przez te osoby w dniu 10 kwietnia 1985r. czyli w okresie, kiedy pozwana spółka z o.o. jeszcze nie istniała (powstała 6 maja 1985r.). Istnienie dwóch odrębnych podmiotów o tej samej nazwie potwierdzają również zeznania Wiesławy Świetlicznej przesłuchanej w charakterze strony (k. 389v- 391v), świadków Krzysztofa Kordasia (k. 417-419), Maksymiliana Delekty (k. 419v-420v), Włodzimierza Liszewskiego (k.420-421v), Andrzeja Bema (k. 569v-571), Jerzego Drewelusa (k. 815v-817v), Jacka Wójtowicza (k. 818-819v) Piotra Nowaka (k. 820-824v), co do których Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiary. Fakt ten potwierdza też protokół kontroli NIK (k.889-919). W konsekwencji twierdzenie powoda Grzegorza Koperskiego, że umowę zawarł z pozwaną, Sąd uznał za niewiarygodne. Zeznania świadka Jana Maciejewskiego (k. 854-855) i Macieja Kępki (k.942) nic do sprawy nie wnoszą.

Kwestią sporną pomiędzy stronami jest, czy porozumienie wstępne z dnia 11 lutego 1986r., a następnie umowa z dnia 03 grudnia 1986r. zawarta z Międzyresortowym Pracowniczym Zespołem Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych stanowi źródło zobowiązania pozwanej spółki z o.o. o tej samej nazwie wobec powoda. Należało zatem rozstrzygnąć,

wobec zarzutu pozwanej o braku legitymacji biernej, czy po stronie pozwanej spółki z o.o. istnieje legitymacja bierna w tym procesie.

Zgodnie z §3 umowy spółki z o.o. z 1985r. (k.134) przedmiotem działalności pozwanej było wybudowanie na terenie miasta Wesoła mieszkań dla potrzeb członków Zespołu. W §12 umowy spółki (k.135) zawarte jest postanowienie, iż pozwana będzie kontynuować prace zespołu zapoczątkowane porozumieniem z dnia 15 lutego 1983r. i w umowie założycielskiej z dnia 01 marca 1984r., zrealizuje opracowaną przez ten Zespół koncepcję budowy osiedla mieszkaniowego. Pozwana korzystała z uzyskanych przez Zespół planów realizacyjnych i w związku z nimi nabywała na swoje imię nieruchomości. Fakt ten znajduje potwierdzenie w treści aktów notarialnych na mocy których pozwana reprezentowana przez członka zarządu Maksymiliana Delektę nabywała nieruchomości (akty notarialne -§ 7 z k. 514-518, k.519-524, 525- 530, § 6 umowy z 31.07.1985r. z którego wynika, iż pozwana jest kontynuatorem Zespołu k. 522 i 528).

W 1989r. pozwana dokonała zmiany §3 umowy spółki i postanowiła, iż przedmiotem działania spółki działającej zgodnie z §12 umowy, na zlecenie i za fundusze członków zespołu jest nabywanie gruntów oraz wybudowanie budynków mieszkalnych, a także przenoszenie własności zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości na rzecz członków zespołu oraz zbywanie na rzecz osób fizycznych (k.168-169). Fakt, iż pozwana rzeczywiście nabywała grunty za środki członków Zespołu znajduje potwierdzenie w zeznaniach Wiesławy Świetlicznej (k. 389v- 391v), świadka Andrzeja Bema (k.569v – 571).

Zauważyć też należy, iż Zespół został rozwiązany w dniu 13 kwietnia 2002r.(k.92), a więc już po wystąpieniu przez powoda w dniu 03 kwietnia 2002r. o zwrot wkładu i dopiero wówczas Zrzeszenie Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych m.in. przejęło obowiązek zwrotu wkładów pieniężnych członkom zespołu (§1 porozumienia k.93). Wcześniej, jak należy wnosić z dowodów zgromadzonych w aktach sprawy (akta RHB k. 286-287 akt

– opinia i raport z badania sprawozdania finansowego za 1994r), pozwana spółka wypłacała wkłady członkom zespołu, którzy wystąpili z zespołu na podstawie ugody. Powód Grzegorz Koperski powołuje się na poniesienie szkody w związku z uiszczeniem wkładu na budowę lokalu mieszkalnego na rzecz Zespołu, to zdaniem Sądu pozwana spółka ma legitymację bierną, bowiem od początku swojego istnienia działała ona na rzecz zespołu i była jego kontynuatorem. Dokumenty zgromadzone w aktach RHB wskazują, iż pozwana spółka z o.o. nabywała grunty na rzecz i ze środków Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych, wypłacała wkłady występującym członkom Zespołu (k.150 i n.)

Przesłanki odpowiedzialności dłużnika z art. 471 kc to: niewykonanie zobowiązania będące następstwem okoliczności za które odpowiedzialność ponosi dłużnik, szkoda i związek przyczynowy między faktem niewykonania zobowiązania a szkodą.

Nie ulega wątpliwości, iż zobowiązanie będące przedmiotem umowy z dnia 03 października 1986r. poprzedzonej zawarciem porozumienia wstępnego z dnia 11 lutego 1986r. tj. wybudowanie lokalu mieszkalnego dla powoda w budynku wielorodzinnym nie zostało wykonane (okoliczność niesporna).

Ocenic zatem należało, czy niewykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności za które odpowiedzialność ponosi pozwana spółka. Pozwana podniosła zarzut następczej niemożliwości świadczenia. Wskazała, iż przed upływem terminu wskazanego w umowie (zobowiązanie miało być wykonane w latach 1988-1991z możliwością przesunięcia terminu realizacji z przyczyn od Zespołu niezależnych k.45), zobowiązanie w ogóle nie mogło być zrealizowane, gdyż budowa bloku w którym miał znajdować się lokal dla powoda stała się niemożliwa. Stało się tak na skutek uchylecia w dniu 02 października 1990r. przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzji z dnia 11 stycznia 1985r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej (k. 984) oraz decyzji z dnia 28 stycznia 1987r. o

zatwierdzeniu planu realizacyjnego I etapu osiedla budownictwa mieszkaniowego Stara Miłosna w Wesolej koło Warszawy (995-996). W nowym planie teren, gdzie miał powstać budynek, w którym miało być zlokalizowane mieszkanie dla powoda nie został już przeznaczony na realizację budownictwa wielorodzinnego tylko jednorodzinne. Powstała zatem następca niemożliwość świadczenia skutkująca tym, że zobowiązanie kontrahenta powoda polegające na wybudowaniu budynku w którym znajdowałby się oznaczony co do tożsamości lokal dla powoda wygasło. Zgodzić się należy z twierdzeniem, iż w umowie lokal dla powoda został oznaczony co do tożsamości – zawarte jest postanowienie o wylosowaniu mieszkania typ B-1 w bloku nr 18, w pierwszej klatce na parterze budynku. Nie budzi również wątpliwości fakt, że wymienione wyżej decyzje zostały uchylone decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 02 października 1990r., która to decyzja stała się przedmiotem skarg do Naczelnego Sądu Administracyjnego, które NSA oddalił (k.1297-1324). W tej sytuacji uznać należy, iż rzeczywiście lokal wymieniony w umowie dla powoda w ogóle nie mógł powstać i stało się to w następstwie okoliczności za które w żaden sposób nie ponosi odpowiedzialności pozwana spółka. Zgodnie z art. 475 kc jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi zobowiązanie wygasa. W ocenie Sądu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie terenu gdzie miał znajdować się oznaczony dla powoda lokal pod budownictwo jednorodzinne spowodowała, iż zobowiązanie Zespołu wobec powoda wygasło. W konsekwencji w niniejszej sprawie powód Grzegorz Koperski z uwagi na wygaśnięcie zobowiązania nie może domagać się naprawienia szkody. Strona której świadczenie stało się niemożliwe zobowiązana jest zwrócić jako nienależne świadczenie otrzymane od drugiej strony, przy czym w tym procesie Grzegorz Koperski o zwrot takiego świadczenia nie wnosił. Z tej przyczyny Sąd uznał, iż powództwo Grzegorza Koperskiego odszkodowanie nie jest zasadne.

O uchyleniu decyzji lokalizacyjnych i planu realizacyjnego, jak również braku nowego planu szczegółowego osiedla powód Grzegorz Koperski był poinformowany pismem Zespołu z dnia 23 stycznia 1992r. (teczka Grzegorz Koperski). Wówczas też poinformowano powoda o możliwości zmiany lokalizacji mieszkania. Korespondencja w tym zakresie między spółką z Zespołem była prowadzona do 1999r., kiedy to Grzegorz Koperski w piśmie z dnia 23 marca 1999r. poinformował o rezygnacji z budowy lokalu mieszkalnego i podał, iż jest zainteresowany dokonaniem cesji wkładu członkowskiego na rzecz osoby trzeciej (teczka Grzegorz Koperski). Ponieważ pomiędzy powodem a Zespołem czy spółką z o.o. nie została zawarta umowa i nie doszło do zmiany lokalizacji mieszkania, nie mamy tu do czynienia z odnowieniem w rozumieniu art. 506 kc.

Nie ulega wątpliwości, iż Grzegorz Koperski dokonał na poczet budowy tego lokalu wpłaty kwoty 7 337 499 zł wg. cen z 1986r. Obecnie domaga się kwoty 340 340 zł z odsetkami. Przed rozszerzeniem powództwa domagał się kwoty 139 924,80 zł. Była to kwota wynikająca z wyliczenia dokonanego przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości Aline Kazińską (opinia k. 1044-1046, 1116-1118). W opinii biegła dokonała zwaloryzowania wpłaconych przez powoda kwot wskaźnikami inflacji GUS według cen z sierpnia 2005r. i podała, że wartość tych wpłat wynosi 114 980,56 zł. Wskazała, iż wpłaty dokonane przez powoda były wystarczające na wybudowanie 42,25 m.kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. W opinii uzupełniającej wskazała, iż zwaloryzowana wartość wpłat dokonanych przez powoda wynosi 123 268,50 zł. wartość tych wpłat w przeliczeniu na ilość m.kw. mieszkania według cen z maja 2006r. według biegłej wynosiła $40,42 \text{ m.kw.} \times 3160 \text{ zł/m.kw.} = 127 727,20 \text{ zł}$ (w ustnej opinii uzupełniającej k. 1169 – $44,59 \text{ m.kw.} \times 3160 \text{ zł} = 140 904,40 \text{ zł}$), zaś w przeliczeniu na powierzchnię gruntu wynosiła $2177,75 \text{ m.kw.} \times 172 \text{ zł/m.kw.} = 374 574 \text{ zł}$. Po uchyleniu wyroku Sądu Okręgowego przez Sąd Apelacyjny i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania pełnomocnik

powoda wniosła o uzupełnienie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości poprzez wskazanie aktualnej wysokości odszkodowania w odniesieniu do obecnych cen a nie cen z maja 2006r.(k.1463). Sąd oddalił ten wniosek jako nieuzasadniony. Niezależnie od uznania przez Sąd za zasadny zarzutu pozwanej o zaistnieniu następcej niemożliwości świadczenia i wygaśnięciu zobowiązania podnieść należy, iż powód w przedmiotowym procesie nie udowodnił poniesienia szkody. W szczególności nie udowodnił, iż wartość poniesionej przez niego szkody jest tożsama z wysokością uiszczanego przez niego wkładu po jego waloryzacji według wskaźników inflacji publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w odniesieniu do aktualnych cen mieszkań. Pełnomocnik powoda wskazała, iż wysokość odszkodowania dochodzonego przez powoda jest równa wartości lokalu mieszkalnego (według cen z rynkowych z daty orzekania), jakiego powód byłby właścicielem, gdyby pozwana spółka wykonała zobowiązanie. Przyjęcie takiego sposobu wyliczenia szkody, jest w ocenie Sądu, obarczone błędem, w sytuacji, kiedy powód w 1999r. zrezygnował z propozycji Zespołu zmiany lokalizacji mieszkania wobec faktu, iż w pierwotnie ustalonym miejscu lokal w ogóle nie mógł powstać. Wyliczenie odszkodowania oparte jest na założeniu, że powód byłby właścicielem mieszkania obecnie, w sytuacji, gdy ostatecznie zrezygnował z nabycia mieszkania. Z tych wszystkich przyczyn Sąd uznał, iż przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości jest zbędne.

Za niezasadny uznał Sąd zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. Pozwana wskazała, iż zgodnie z umową z 1986r. zobowiązanie polegające na wybudowaniu i wydaniu powodowi lokalu mieszkalnego miało być zrealizowane na przestrzeni lat 1988 -1991, a zatem od dnia 01 stycznia 1992r. było wymagalne. W związku z tym, iż zastosowanie ma ogólny termin przedawnienia z art. 118kc tj. dziesięcioletni, zdaniem pozwanej roszczenie powoda przedawniło się z upływem dnia 31 grudnia 2001r. Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie poglądu tego nie podziela. Już w samej umowie z 03

grudnia 1986r. powód i Zespół zawarli postanowienie, iż mieszkanie zostanie wybudowane na przestrzeni lat 1988-1991, zastrzegając możliwość przesunięcia terminu realizacji z przyczyn od Zespołu niezależnych. Już po dacie 1 stycznia 1992r. do 1999r. pomiędzy Grzegorzem Koperskim a Zespołem prowadzona była pisemna korespondencja dotycząca zmiany lokalizacji mieszkania (pisma z dnia 29.08.1994, 19 marca 1996r. k. 439, 437, 435, 434, 433, 432). Z korespondencji tej należy wyprowadzić wniosek, że obie strony umowy zgodnie przesunęły termin realizacji zobowiązania. Dopiero w dniu 26 marca 1999r. Grzegorz Koperski, w odpowiedzi na pismo Zespołu z dnia 22 grudnia 1998r. zawierające propozycję budowy lokalu mieszkalnego w dwóch lokalizacjach do wyboru (k.432), złożył pismo informujące, iż nie decyduje się na podjęcie budowy lokalu mieszkalnego z uwagi na „znikomo mały udział wniesionych wpłat w planowanym obecnie finansowaniu budowy” (k.431). W ocenie Sądu od tej daty należy liczyć bieg przedawnienia.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał powództwo Grzegorza Koperskiego o zasądzenie kwoty 340 340 zł jako niezasadne i jako takie oddalił. Na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 7 i §13ust1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz.1348 ze zm.) Sąd zasądził od Grzegorza Koperskiego na rzecz pozwanej spółki koszty zastępstwa procesowego. Na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powoda Grzegorza Koperskiego nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadek,

St. Sekretarz Sądowy

Barbara K... Winiarska