

UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w Ł. wystąpiła w dniu 10 kwietnia 2009 roku z powództwem przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. o „ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 86,05 metra kwadratowego położonego w budynku przy ul. (...) w Ł. – wskazując jako podstawę prawną swojego roszczenia art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz oświadczając, że „kredyt za lokale i jego oprocentowanie zostały spłacone przez stronę powodową”.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana spółdzielnia wystąpiła o oddalenie powództwa oraz zaprzeczyła temu, aby powód pokrył koszty budowy opisanego w pozwie lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 40-42)

W piśmie procesowym datowanym na 21 grudnia 2009 roku powód oświadczył, że czynsz najmu, jaki powód (a wcześniej jego poprzednik prawny) płacili na rzecz pozwanej spółdzielni, obejmował w szczególności spłatę kredytu zaciągniętego na budowę lokali wynajmowanych od pozwanej spółdzielni, natomiast na początku 1990 roku powód spłacił pozostałą część przypadającego na niego kredytu.

(pismo procesowe powoda k. 70)

Postanowieniem z dnia 5 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Łęczycy ustalił wartość przedmiotu sporu w sprawie niniejszej na 117.200 zł oraz przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(postanowienie k. 131)

W piśmie procesowym datowanym na 1 kwietnia 2011 roku strona pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

(pismo procesowe pozwanego k. 158-159)

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi uwzględnił powództwo w ten sposób, że ustanowił na rzecz powoda prawo odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w Ł..

(wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi k. 328 , uzasadnienie k. 329-338)

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 roku na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił wyżej opisany wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi k. 389, uzasadnienie k. 390-395)

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo – uznając je za przedwczesne, wobec braku uchwały właściwego organu pozwanej spółdzielni określającego przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w Ł..

(wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi k. 742, uzasadnienie k. 744-752)

Wyrokiem z dnia 5 marca 2019 roku wydany na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił wyżej opisany wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że kwestia tego, czy powód jako najemca opisanego w pozwie lokalu pokrył w całości koszty budowy tego lokalu, nie została w toku dotychczasowego postępowania wyjaśniona. Sąd Apelacyjny ocenił, że przedłożone na początkowym etapie postępowania przez stronę powodową kopie załączników do aneksów do umów najmu z lat 1986-1989 nie są dowodami wiarygodnymi, gdyż kopie te sporządzono na podstawie oryginałów, które dotyczą najmu lokalu innego niż lokal opisany w pozwie. Sąd II instancji wskazał także, że biegli z zakresu rachunkowości, którzy dotychczas wydawali opinie w niniejszej sprawie, oparli się na niewiarygodnych kopiach dokumentów przedstawionych przez stronę dowodową, w rzeczywistości dotyczących najmu innego lokalu.

(wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi k. 806, uzasadnienie k. 807-820)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Pozwana spółdzielnia za pomocą dokumentu oznaczonego numerem (...) datowanego na 31 grudnia 1975 roku zaksięgowała przyjęcie środka trwałego w postaci pawilonu administracyjno-handlowego na „osiedlu (...)” o kubaturze 5351 metrów sześciennych (wykonawca (...) w Ł.) o wartości 5.655.838 zł. Budynek został przyjęty do użytkowania w dniu 23 czerwca 1975 roku.

(kopia potwierdzenia przyjęcia środka trwałego k. 862, kopia dokumentu k. 865, kopia karty z księgi środków trwałych k. 869)

W dniu 1 lipca 1976 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. zawarła z Wojewódzką Spółdzielnią (...) w P. umowę najmu, na podstawie której wyżej wskazana spółdzielnia mieszkaniowa oddała (...) w P. do odpłatnego używania lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 169 metrów kwadratowych położony w budynku przy ul. (...) w Ł. – w zamian za zapłatę czynszu, którego miesięczną wysokość określono na 3836 zł (stawka 22,70 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej). Ponadto powodowa spółdzielnia zobowiązała się pokrywać koszty ogrzewania lokalu.

(kopia umowy k. 27-29)

W 1983 roku nastąpiło przekształcenie (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. – Oddziału w Ł. w (...) Spółdzielnię (...) w Ł..

(okoliczność niesporna, kopia bilansu przekazania według stanu na dzień 1 stycznia 1983 roku)

W dniu 21 kwietnia 1983 roku został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzający przejęcie przez (...) Spółdzielnię (...) w Ł. majątku (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. – Oddziału w Ł..

(kopia protokołu k. 24-25)

W dniach 24 marca 1988 roku, 6 listopada 1989 roku i 20 września 1989 roku strony podpisywały kolejne aneksy do umowy najmu dotyczącej lokalu przy ul. (...) w Ł. – w żadnym z nich w ramach składników opłat obciążających najemcę nie wymieniono „spłaty kredytu” ani „oprocentowania”.

W datowanym na 24 marca 1988 roku aneksie do umowy najmu określono wysokość stawki miesięcznej czynszu na 22.477 zł (133 zł za metr kwadratowy).

W datowanym na 20 września 1989 roku aneksie do umowy najmu lokalu strony określiły wysokość miesięcznej stawki czynszu na 57.038 zł (337,50 zł za metr kwadratowy) – w okresie od 1 października 1989 roku.

(kopia aneksu k. 65, aneksy w kopercie na k. 316)

W aneksie do umowy najmu datowanym na 29 stycznia 1990 roku strony ustaliły, że od dnia 1 stycznia 1990 roku „opłata za wynajem” obejmuje koszt eksploatacji w wysokości 2.410 zł za jeden metr kwadratowy, spłatę kredytu

w wysokości 2,50 zł za jeden metr kwadratowy, 86.623 zł „oprocentowanie kredytu” oraz 115.765 zł podatek od nieruchomości - wszystkie kwoty w stosunku miesięcznym.

(kopia aneksu k. 23 i 83, oryginał aneksu k. 317)

W dniu 30 stycznia 1990 roku odbyło się posiedzenie prezydium Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni, na którym omawiano między innymi spłatę kredytów dotyczących trzech lokali wynajmowanych przez powoda od pozwanej spółdzielni. W protokole z posiedzenia sporny w niniejszej sprawie lokal oznaczono jako „sklep n 3” oraz wskazano, że kwota kredytu do spłaty to 903.900 zł, natomiast odsetki od kredytu to 86.623 zł. Była to pozostała do spłaty część kredytu a nie jego wielkość początkowa. Informację o wysokości pozostałej do spłaty części kredytu księgowa powodowej spółdzielni uzyskała od pracownika pozwanego.

W dniu 2 lutego 1990 roku odbyło posiedzenie plenarne (tj. pełnego składu) Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni, na którym organ ten podjął uchwałę o jednorazowej spłacie kredytów dotyczących trzech lokali użytkowych wynajmowanych od pozwanego.

(kopia protokołu k. 85-87, kopia protokołu k. 88-90, zeznania świadka W. A. k. 145, przesłuchanie W. C. w imieniu powoda k. 213)

W dniu 12 stycznia 1990 roku Rada Nadzorcza SM (...) podjęła uchwałę w sprawie wykorzystania wolnych środków uzyskanych przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe - w par. 3 uchwały rada nadzorcza spółdzielni zobowiązała zarząd spółdzielni do przedterminowej spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na wybudowanie bazy remontowo-konserwacyjnej (14.926.184 zł) i budynku administracyjnego – biurowego (3.374.560 zł). W aneksie do uchwały z dnia 15 lutego 1990 roku określono, że zarząd spółdzielni jest zobowiązany do m.in. do spłaty kredytu zaciągniętego na pawilony w budynku administracyjnym spółdzielni przy ul. (...) w Ł. w kwocie 2.651.440 zł.

(kopia uchwały poświadczona za zgodność z oryginałem k. 856, kopia aneksu k. 857)

W dniu 12 lutego 1990 roku pozwana spółdzielnia mieszkaniowa dokonała spłaty kredytu zaciągniętego „na pawilon przy ul. (...)” w kwocie 2.651.440 zł.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia polecenia przelewu k. 608)

Następnie strony podpisały aneks do umowy najmu datowany na 9 maja 1990 roku, w którym określono czynsz miesięczny najmu na 1.467.765 zł (w tym opłata eksploatacyjna 8000 zł za 1 metr kwadratowy). W załączniku do aneksu datowanym na 10 maja 1990 roku wskazano, że obok opłaty eksploatacyjnej na wyżej wskazaną stawkę czynszu składa się wyłącznie podatek od nieruchomości w kwocie 115.765 zł.

(kopia aneksu k. 91, kopia załącznika do aneksu k. 92)

W kolejnym aneksie do umowy najmu datowanym na 20 listopada 1990 roku strony również nie wskazały innych niż „koszt eksploatacji” i „podatek od nieruchomości” składników opłat czynszowych.

(kopia aneksu k. 93, kopia załącznika do aneksu k. 94, aneks k 317)

W dniu 4 stycznia 1991 roku został podpisany aneks do umowy najmu, w którym określono wysokość czynszu najmu na 4.847.000 zł miesięcznie. Aneks ten został podpisany przez jednego członka zarządu pozwanej spółdzielni. W załączniku do aneksu jako jedyne składniki opłat obciążających powoda wymieniono opłatę eksploatacyjną oraz podatek od nieruchomości.

(kopia aneksu k. 20 i 95, kopia załącznika do aneksu k. 96)

Wyżej przywołana umowa najmu z dnia 1 lipca 1976 roku nie została rozwiązana w drodze oświadczeń stron umowy.

(okoliczność niesporna)

W dniu 1 kwietnia 2003 roku strony zawarły umowę najmu na czas nieokreślony lokalu użytkowego o powierzchni 86,05 metra kwadratowego położonego w budynku przy (...) w Ł. - z przeznaczeniem na działalność gospodarczą (sklep spożywczy).

(kopia umowy k. 16-19, k. 853-855)

Wyżej opisany lokal o powierzchni 86,05 metra kwadratowego obejmuje część pomieszczeń, które uprzednio składały się na lokal objęty wcześniejszą umową najmu z dnia 1 lipca 1976 roku.

(okoliczność niesporna)

W piśmie datowanym na 12 lipca 2007 roku strona powodowa zwróciła się do pozwanej spółdzielni o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu opisanego w pozwie.

(kopia pisma powoda k. 15)

W piśmie datowanym na 20 listopada 2007 roku strona pozwana poinformowała powoda o tym, że „nie widzi podstaw prawnych” do uwzględnienia żądania powoda.

(kopia pisma strony pozwanej k. 14)

W kolejnym piśmie strony pozwanej datowanym na 10 lutego 2009 roku – w odpowiedzi na wezwanie ze strony powoda w piśmie datowanym na 29 stycznia 2009 roku – zajęto stanowisko jak w wyżej przywołanym piśmie z 20 listopada 2007 roku.

(kopia pisma k. 414 i 415)

W dniu 12 marca 2009 roku do siedziby powodowej spółdzielni wpłynęło pismo strony pozwanej datowane na 11 marca 2009 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 30 czerwca 2009 roku umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2003 roku, na podstawie §9 ust. 2 umowy.

(kopia pisma k. 11)

W dziale II księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) jako właściciel gruntu ujawnione jest Miasto Ł., natomiast jako właściciel budynku i użytkownik wieczysty gruntu – SM (...).

(wydruk treści księgi wieczystej k. 439-447)

W spornym lokalu do 2013 roku powodowa spółdzielnia prowadziła sklep ogólnospożywczy.

(okoliczność niesporna, kopia fotografii k. 518, wyjaśnienia strony powodowej k. 519, kopie pism strony powodowej k. 848 i 849, przesłuchanie W. C. w imieniu strony powodowej – protokół rozprawy z dnia 18 listopada 2019 roku, 7-8 minuta)

W wyżej opisanym budynku przy ul. (...) w Ł. znajdują się wyłącznie lokale użytkowe. Pozwana spółdzielnia nie podjęła uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w tym budynku.

(okoliczności niesporne, pismo pozwanego k. 843-844)

W dniu 6 października 1982 roku Wojewódzka Spółdzielnia (...) w P. – Oddział w Ł. zawarła z SM (...) w Ł. umowę najmu lokalu innego niż lokal opisany w pozwie, tj. lokalu w pawilonie handlowym przy ul. (...) w Ł.. W załącznikach

do następujących aneksów do tej umowy najmu wskazywano spłatę kredytu (stawka 20,18 zł za metr kwadratowy powierzchni) jako składnik opłat czynszowych za lokal przy ul. (...) obciążających powoda:

- aneks nr (...) obowiązujący od 1 X 1986 roku,
- aneks nr (...) z dnia 23 marca 1987 roku,
- aneks nr (...) z dnia 24 marca 1988 roku,
- aneks nr (...) z dnia 31 lipca 1989 roku,
- aneks nr (...) z dnia 9 września 1989 roku,
- aneks nr (...) z dnia 6 listopada 1989 roku.

(poświadczono za zgodność z oryginałami kopie dokumentów k. 255-270, oryginały k. 305, k. 316)

Na rozprawie w dniu 13 września 2019 roku strona pozwana cofnęła zgłoszony przez siebie uprzednio wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. U. (protokół rozprawy k. 937).

Wskazać należy na to, że cały szereg kopii dokumentów złożonych do akt sprawy nie dotyczy okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – są to bowiem dokumenty dotyczące rozliczeń między powodową spółdzielnią a (...) Związkiem Spółdzielni (...) (k. 74), bilansu powodowej spółdzielni na koniec 1991 i 1994 roku (k. 154 i 155), czynności dotyczących badania sprawozdania finansowego powoda za 1989 rok (k. 170-206).

Dokument zatytułowany „wyliczenie” (kopia k. 84, oryginał k. 317) z dnia 20 lipca 1983 roku odnosi się wyłącznie do sposobu obliczenia podatku od nieruchomości i nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – w szczególności, wyliczona w tym dokumencie „wartość początkowa pawilonu” została ustalona wyłącznie dla potrzeb podatkowych, na podstawie ówczesnie obowiązujących przepisów i w żaden sposób nie może stanowić podstawy do ustalenia wysokości kredytu spłacanego przez powoda lub pozwanego.

Z kolei w odniesieniu do kopii pochodzącego z 1995 roku dokumentu księgowego z k. 75 (potwierdzenie sald finansowych na kwotę 1000 zł i 2500 zł) stwierdzić należy, że treść tego dokumentu uniemożliwia ustalenie, jakiego rodzaju należności pieniężnych (tj. z jakiego stosunku prawnego wynikających) dotyczy ten dokument, w szczególności – czy dotyczy lokalu opisanego w pozwie czy raczej innych lokali wynajmowanych przez powoda od pozwanego (niesporne jest w sprawie niniejszej, że powód wynajmował od pozwanego kilka różnych lokali użytkowych).

Zeznania świadka W. A. (k. 145) są wiarygodne co do tego, że na początku 1990 roku strona powodowa uzyskała informację od pozwanego o wysokości pozostającej do spłaty części kredytu dotyczącego budowy opisanego w pozwie pawilonu handlowego. Świadek W. A., jak również przesłuchana w imieniu powoda W. C., nie przedstawiły jednak w swoich zeznaniach żadnych konkretnych informacji dotyczących wcześniejszej (tj. w okresie do końca 1989 roku) spłaty kredytu ani jego początkowej wysokości. W. A. przyznała przy tym, że nie widziała dokumentacji dotyczącej spłaty kredytu ani dokumentacji dotyczącej kosztów budowy lokali. Tym samym zeznania świadka nie mogły stanowić podstawy do ustalenia, czy i jaką część kredytu przed styczniem 1990 roku spłaciła powodowa spółdzielnia – z zeznań świadka wynika tylko tyle, że w styczniu 1990 roku do spłaty pozostawała „końcówka” a nie całość kredytu, jednakże nie pozwala to na ustalenie, kto (a zatem czy w szczególności powodowa spółdzielnia) spłacił wcześniej wymagalną część kredytu. Zeznania świadka W. A. i prezesa zarządu powodowej spółdzielni, jakoby „wcześniejszą część kredytu” (tj. raty kredytu wymagalne w okresie przed styczniem 1990 roku) powód „spłacał w czynszu” nie są wiarygodne, gdyż nie znajdują żadnego potwierdzenia w treści umowy najmu z 1976 roku oraz w treści kolejnych aneksów do tej umowy zawieranych w okresie do końca 1989 roku. Podkreślić bowiem należy, że w odniesieniu do spornego lokalu (w przeciwieństwie do lokalu przy ul. (...) w Ł.) dopiero w aneksie ze stycznia 1990 roku pojawiła się pozycja mówiąca o spłacie kredytu przez najemcę (tj. powoda).

Wydane w toku postępowania opinie biegłych z zakresu rachunkowości M. B. (1) (k. 231-239) oraz G. O. (k. 463-466) nie mogą być uznane za wiarygodne dowody na okoliczność (a) wysokości kosztów budowy pawilonu handlowego przy ul. (...) w Ł. w części przypadającej na sporny lokal oraz (b) tego, w jakiej części koszty te zostały pokryte przez powoda.

W odniesieniu do opinii biegłej M. B. (1) wskazać należy, że biegła założyła w wydanej przez siebie opinii, że „wartość nakładów na budowę pawilonu” wyniosła 6.376.819 zł (wartość sprzed denominacji), tj. była równa wartości księgowej pawilonu handlowego przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 1976 roku (opinia biegłej, k. 237 akt sprawy). Porównując powierzchnię użytkową spornego lokalu z łączną powierzchnią wszystkich pomieszczeń w pawilonie handlowym (...) biegła w swojej opinii – w oparciu o wyżej wskazane założenie – uznała, że koszt budowy spornego lokalu wyniósł 895.085 zł (koszt budowy 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu: 5296,36 zł – k. 237). W dalszej kolejności biegła założyła, że identyczna była wysokość kredytu zaciągniętego na budowę spornego lokalu (tj. część kredytu na budowę pawilonu przypadająca na sporny lokal), a zatem całkowicie pominęła zagadnienie tego, czy w latach 1976-1990 kredyt ten podlegał waloryzacji oraz jaka była kwota wymagalnych w tym okresie odsetek od kapitału kredytu. Są to założenia, które należy uznać za dowolne i niewystarczająco uzasadnione. Biegła w swojej opinii przyznała, że nie dysponowała żadnymi dokumentami dotyczącymi wysokości kredytu zaciągniętego na budowę wyżej opisanego budynku (k. 238). Założenie, zgodnie z którym wysokość kredytu jest równa wartości księgowej budynku na koniec 1976 roku i nie ulegał zmianie do początku 1990 roku jest założeniem dowolnym – czego dowodzą zresztą niemożliwe do zaakceptowania wnioski, do których biegła doszła w oparciu o tego rodzaju założenie: wedle biegłej koszt budowy w części przypadającej na sporny lokal wyniósł 895.085 zł, natomiast ponadto biegła przyjęła, że w samym tylko marcu 1990 roku powód spłacił kwotę 948.956 zł z tytułu kredytu. Zaznaczyć należy, że sam powód przyznawał w toku postępowania, że wyżej wskazana kwota 948.956 zł stanowiła jedynie końcową część spłaty kredytu – tymczasem wedle założeń biegłej kwota ta miałaby być wyższa od całkowitych kosztów budowy spornego lokalu i tym samym od całego kredytu mającego pokrywać te koszty.

Dodatkowo, biegła M. B. (1) oparła się na założeniu, zgodnie z którym złożone przez powoda do akt załączniki do umowy najmu dotyczące lat 1986 – 1989 (tabela załączona do opinii biegłej k. 240 – tabela nr 2, k. 951 – tabela nr 1) dotyczą spornego lokalu, podczas gdy w rzeczywistości dotyczyły one innej umowy zawartej między tymi samymi stronami, tj. umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł.. Wymienione przez biegłą w pozycjach od 2 do 7 tabeli stanowiącej załącznik do opinii (k. 240) aneksy do umowy najmu z lat 1986-1989 zawierające pozycje odnoszącą się do spłaty kredytu dotyczyły najmu innego lokalu niż lokal opisany w pozwie i będący przedmiotem sporu w sprawie niniejszej. Jak wskazano wyżej, jedynie aneks do umowy najmu ze stycznia 1990 roku odnosił się do umowy najmu spornego lokalu. Dodatkowo, biegła podała w opinii (k. 234), że „powódka nie zachowała bankowych ani kasowych dowodów spłaty kredytu”. Z opinii biegłej wynika także, że tzw. noty uznaniowe (w tym nota z 7 marca 1990 roku) były dokumentami wystawianymi przez powodowa spółdzielnię, natomiast nie stanowią one dowodu zapłaty kwoty na rzecz strony pozwanej – nie są to dowody realizacji przelewu bankowego ani pokwitowania wystawione przez stronę pozwaną potwierdzające otrzymanie jakiegokolwiek kwoty od powoda.

Opinia biegłego G. O. opiera się na takich samych założeniach, jak opinia biegłej M. B. (1) i z tych samych względów nie może zostać uznana za podstawę dokonania ustaleń w wyżej wymienionych kwestiach faktycznych. Podkreślić należy, że o ile biegła B. oparła się na wyżej przywołanych aneksach do umowy najmu z lat 1986-1989, które nie dotyczą spornego lokalu, to z kolei biegły O. w ogóle nie uzasadnił swojego założenia, jakoby kredyt zaciągnięty na budowę pawilonu handlowego przy ul. (...) był spłacany przez stronę powodową w latach 1984-1989, tj. przed dniem 31 stycznia 1990 roku (k. 465). Oparte na tym dowolnym założeniu biegłego wyliczenia ze strony 3 opinii (k. 465) są wobec tego również dowolne i nieuzasadnione. Rozważania biegłego (k. 464-465) co do sposobu zdefiniowania pojęcia „wkładu budowlanego” w statucie pozwanej spółdzielni są o tyle bezprzedmiotowe, że powód w sprawie niniejszej nie tylko nie wykazał, ale nawet nie twierdził, że wniósł jakikolwiek wkład (mieszkańczy lub budowlany) przewidziany przepisami prawa spółdzielczego – co zresztą zapewne skutkowałoby ustanowieniem na rzecz powoda jeszcze w latach 70-tych lub 80-tych XX wieku spółdzielczego prawa do spornego lokalu, co w sposób niesporny nie nastąpiło. Podkreślić należy natomiast, że również biegły O. w swojej opinii podał, że „żadna ze stron nie posiada potwierdzeń przekazanych zapłat

ani żadnych innych danych ewidencyjnych” (k. 466) – biegły potwierdził to także w swoich wyjaśnieniach złożonych na rozprawie (k. 523).

Podkreślić należy, że kopie dokumentów złożonych przez powoda na początkowym etapie postępowania (k. 76-82) mających stanowić kopie załączników do aneksów do umowy najmu spornego lokalu z lat 80-tych XX wieku w istocie stanowią kopie załączników do aneksów do umowy najmu innego lokalu, tj. lokalu przy ul. (...) w Ł. – oryginały tych aneksów zostały następnie złożone przez obie strony w toku postępowania (k. 305 i 316), przy czym w złożonych do akt sprawy kopiach tych aneksów nie odzwierciedlono występującego w oryginałach zapisu co do adresu lokalu. Ostatecznie strona powodowa nie kwestionowała tej okoliczności (potwierdzonej pośrednio treścią ekspertyzy prywatnej złożonej przez stronę pozwaną – k. 648-669) i nie złożyła oryginałów aneksów z lat 80-tych XX wieku, które rzekomo miałyby dotyczyć lokalu przy ul. (...) w Ł. i zawierać wskazanie, że opłaty czynszowe obejmują także spłatę kredytu budowlanego. Co się tyczy aneksów do umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł. nie wykazano, aby w aneksach do tej umowy z lat 80-tych XX wieku lub w załącznikach do tych aneksów zawarto analogiczne wzmianki o tym, że składniki opłat czynszowych obejmują spłatę kredytu budowlanego, pierwsza wzmianka tego rodzaju pojawia się w aneksie do umowy najmu z dnia 29 stycznia 1990 roku (aneks w kopercie na k. 317)

Zaznaczyć należy w dalszej kolejności, że okoliczność, czy powód był członkiem pozwanej spółdzielni, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – niżej przytoczone przepisy prawne nie uzależniają bowiem zasadności roszczenia powoda od przynależności powoda do pozwanej spółdzielni. Z tego względu zbędne było analizowane rejestru członków pozwanej spółdzielni i innych dokumentów zgłoszonych na tę okoliczność przez strony procesu.

Dodatkowo wskazać należy, że na podstawie zarządzenia z dnia 7 czerwca 2019 roku (k. 836) ponownie zobowiązano strony procesu reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników do złożenia w terminie 14 dni wszelkich dokumentów mających potwierdzić poniesienie kosztów budowy spornego lokalu – poza wyżej przywołaną kopią uchwały rady nadzorczej pozwanej spółdzielni nr (...) żadnych nowych dokumentów nie zgłoszono. Stronę powodową zobowiązano także do podania w tym samym terminie, czy i w jakim zakresie powód spłacił kredyt udzielony pozwanemu na wzniesienie opisanego w pozwie budynku. Strona powodowa w piśmie datowanym na 29 lipca 2019 roku (k. 924) przyznała, że „nie dysponuje bezpośrednimi dowodami wpłat” i nie wskazała, jaką konkretnie kwotę rzekomo zapłaciła w ramach spłaty zaciągniętego przez pozwanego kredytu – powołała się natomiast na wystawioną przez siebie notę księgową z 7 marca 1990 roku, wskazując, że sporny lokal jest oznaczony w tej notcie jako „sklep 3”. Niedoświadczoną za zgodność z oryginałem kopię tejże noty powód złożył do akt sprawy dopiero na ostatnim terminie rozprawy w dniu 18 listopada 2019 roku (k. 948, protokół skrócony rozprawy k. 956). Wskazać należy, że nota ta jest dokumentem prywatnym pochodzącym od strony powodowej (co potwierdzają zeznania W. C. – protokół skrócony rozprawy k. 956), a zatem jej moc dowodowa zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. jest ograniczona – jest to dowód na to, że osoby, które podpisały notę księgową złożyły określone w jej treści oświadczenie, tj. w szczególności oświadczenie o gotowości uiszczenia na rzecz pozwanego kwoty 1.084.579 zł czynszu za luty 1990 za „sklep 3”. Z tego samego dokumentu wynika, że kwota czynszu miała zostać uregulowana przelewem bankowym – dowodu dokonania takiego przelewu strona powodowa nie przedstawiła.

Na rozprawie w dniu 13 września 2019 roku, już po przesłuchaniu w imieniu strony pozwanej prezesa zarządu pozwanej spółdzielni, strony pozwana zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków J. M. i K. C., natomiast strona powodowa wniosła o ponowne przesłuchanie świadka W. A. (protokół rozprawy k. 938-939). Wyżej przywołane wezwanie dla stron do zgłoszenia wniosków dowodowych w terminie 14 dni zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 16 lipca 2019 roku (pismo pozwanego k. 843), natomiast stronie powodowej najpóźniej w dniu 29 lipca 2019 roku (data pisma powoda z k. 924 stanowiącego odniesienie się do wezwania), a zatem nowe wnioski dowodowe stron zgłoszone na rozprawie w dniu 13 września 2019 roku muszą zostać uznane za spóźnione – jako takie dowody te podlegały pominięciu na podstawie art. 207 §6 k.p.c. w brzmieniu wówczas obowiązującym. Zgłoszone na ostatnim terminie rozprawy w dniu 18 listopada 2019 roku (protokół skrócony rozprawy k. 957-958) wnioski stron o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych podlegały pominięciu na podstawie art. 235² §1 pkt 2) k.p.c. jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy – z powodów, które zostaną szerzej omówione poniżej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powodowa spółdzielnia wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda odrębnej własności lokalu użytkowego opisanego w pozwie. Podstawę prawną swojego roszczenia strona powodowa upatrywała w treści art. 39 ust. 1 w związku z art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 845).

W niniejszej sprawie nie było sporne to, że na datę złożenia pozwu strony łączyła jeszcze umowa najmu opisanego w pozwie lokalu oraz to, że powód jest następcą prawnym Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. – Oddziału w Ł. w zakresie uprawnień wynikających z wyżej przywołanej umowy najmu z 1976 roku.

Art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi o tym, że na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Wyżej przywołany przepis w tym brzmieniu obowiązuje od dnia 31 lipca 2007 roku, jednakże już od dnia 22 lipca 2005 roku obowiązywała wersja tego przepisu mogąca stanowić podstawę prawną roszczenia powoda, tj. przepis, zgodnie z którym na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez tę osobę spłaty należności określonych w pkt 1-3 art. 39 ust. 1 ustawy.

Dodać należy, że w okresie od 23 stycznia 2001 roku (tj. od daty wejścia w życie pierwotnego tekstu ustawy) do 15 stycznia 2003 roku obowiązywał art. 39 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który w związku z ówczesnym brzmieniem art. 39 ust. 1 umożliwiał najemcy lokalu wystąpienie z analogicznym roszczeniem jak to, które obecnie znajduje podstawę prawną w treści art. 39 ust. 1 ustawy. Z kolei w wersji obowiązującej od dnia 15 stycznia 2003 roku do 21 lipca 2005 roku obowiązywał przepis art. 39 ust. 1 w takim brzmieniu jak w okresie od 22 lipca 2005 roku do 30 lipca 2007 roku z tą różnicą, że uprawnienie przewidziane w tym przepisie zastrzeżono dla najemców lokali użytkowych będących członkami spółdzielni mieszkaniowej – jednakże z dniem 15 kwietnia 2004 r. art. 39 ust. 1 w zakresie, w jakim uzależniając realizację roszczenia od istnienia stosunku członkostwa wyłącza osoby, które nabyły to roszczenie wobec spółdzielni na podstawie poprzednio obowiązującego przepisu art. 39 ust. 3 w związku z ust. 1 ustawy, wyżej przywołany przepis został uznany za niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. (Dz.U. z 2004 roku, nr 63, poz. 591).

Wyżej przywołana analiza prawna prowadzi do wniosku, zgodnie z którym – przy hipotetycznym założeniu, że powód pokrył w pełni koszty budowy opisanego w pozwie lokalu użytkowego, którego najemcą pozostawał do dnia 30 czerwca 2009 roku (wówczas stosunek najmu ustał na skutek wypowiedzenia) – roszczenie przeciwko pozwanemu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnego prawa własności spornego lokalu powstało najpóźniej z dniem 22 lipca 2005 roku, gdyż od tego dnia obowiązuje brzmienie art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które nie uzależnia uprawnienia najemcy od bycia członkiem spółdzielni mieszkaniowej. W istocie jednak roszczenie powoda powstało już z dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w jej pierwotnym brzmieniu (art. 39 ust. 3 w związku z ust. 1), a ciągle istnienie tego roszczenia potwierdził wyżej przywołany wyrok TK z dnia 30 marca 2004 roku (sygn. akt K 32/03). Wyrok ten posiada moc obowiązującą od daty jego opublikowania w Dzienniku Ustaw, tj. od dnia 15 kwietnia 2004 roku, a zatem należy przyjąć, że już w tej dacie powód będący profesjonalnym uczestnikiem obrotu prawnego miał wiedzę o przysługującym mu roszczeniu o ustanowienie odrębnego prawa własności i mógł to prawo realizować na drodze sądowej. Nowelizacja art. 39 ust. 1, która weszła w życie od dnia 22 lipca 2005 roku, potwierdziła jedynie istnienie tego uprawnienia, natomiast kolejna

nowelizacja ustawy obowiązująca od lipca 2007 roku zmieniła jedynie zakres obowiązków uprawnionego w zakresie dotyczącym spłaty należności pieniężnych na rzecz spółdzielni.

Dodać należy, że również od dnia 31 lipca 2007 roku obowiązuje art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Podkreślić trzeba, że ten ostatni przepis dotyczył jedynie trybu sądowej realizacji materialnoprawnego roszczenia z art. 39 ust. 1 ustawy, tj. przesądzał o tym, że zastosowanie ma tryb procesowy – w miejsce uprzednio mającego zastosowanie na podstawie art. 49 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych trybu nieprocesowego (o dalszym obowiązywaniu tego przepisu przesądził w sposób wiążący wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 – Dz.U. z dnia 28 kwietnia 2005 roku, nr 72, poz. 643).

Wyżej przytoczone okoliczności dotyczące daty powstania roszczenia powoda mają znaczenie w niniejszej sprawie z uwagi na to, że rozstrzygnięcia wymaga zgłoszony przez pozwanego w toku postępowania zarzut przedawnienia roszczenia powoda (pismo pozwanego k. 158-159). Uprawnienie najemcy lokalu użytkowego do żądania ustanowienia na jego rzecz odrębnego prawa własności jest roszczeniem (uprawnieniem do żądania, aby inny podmiot zachował się w określony sposób, tj. złożył oświadczenie woli określonej treści), a jego majątkowy charakter nie może budzić wątpliwości. Wobec tego – przy braku przepisu szczególnego wyłączającego zastosowanie w omawianym przypadku art. 117 ust. 1 k.c. – roszczenie to podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 117 i następane k.c.). Długość terminu przedawnienia tego roszczenia należy określić w oparciu o treść art. 118 k.c. na 3 lata - w przypadku najemcy lokalu użytkowego przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej i w ten sposób faktycznie wykorzystywanego. Niesporne w sprawie niniejszej jest to, że powód wynajmował lokal użytkowy opisany w pozwie jako przedsiębiorca i prowadził w nim działalność gospodarczą, a zatem roszczenie z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niewątpliwie roszczeniem związanym z działalnością gospodarczą prowadzoną przez powoda. Jak już wyżej wskazano, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu opisanego w pozwie przysługiwało powodowi od dnia 15 kwietnia 2004 roku, a z kolei od dnia 28 kwietnia 2005 roku obowiązywał wyżej przywołany wyrok TK w sprawie K 42/02 przesądzający o dalszym obowiązywaniu art. 49 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem także o istnieniu drogi sądowej dla realizacji roszczenia powoda. Jak już wyżej wskazano, obowiązująca od dnia 31 lipca 2007 roku zmiana stanu prawnego (tj. wejście w życie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie oznaczała wygaśnięcia dotychczasowego roszczenia powoda i powstania w to miejsce nowego roszczenia, lecz dotyczyła wyłącznie trybu sądowej realizacji roszczenia (tryb procesowy w miejsce nieprocesowego) i jako taka nie wpływała na bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda. Przyjmując zatem należy, że najpóźniej od dnia 28 kwietnia 2005 roku (data wejścia w życie wyroku TK w sprawie K 42/04) powód jako profesjonalny uczestnik obrotu prawnego miał jasność co do obowiązującego stanu prawnego, a zatem mógł podjąć działania zmierzające do realizacji jego roszczenia, tj. wystąpić na drogę sądową (w tamtym czasie – na drogę postępowania nieprocesowego, na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda należy zatem liczyć od dnia 28 kwietnia 2005 roku, a zatem trzyletni termin przedawnienia upłynął z dniem 28 kwietnia 2008 roku, tj. przed złożeniem pozwu w sprawie niniejszej – brak jest podstaw do przyjęcia, że zaszło jakiegokolwiek zdarzenie skutkujące przerwaniem lub zawieszeniem biegu przedawnienia. Z tego względu zastosowanie w sprawie niniejszej znajduje art. 117 §2 k.c., na mocy którego pozwany skutecznie uchylił się od obowiązku zaspokojenia roszczenia powoda.

Dodać trzeba, że powództwo wytoczone w sprawie niniejszej musi zostać uznane za podlegające oddaleniu nawet wówczas, gdyby uznać, że wyżej przywołana argumentacja dotycząca przedawnienia roszczenia powoda nie jest trafna. Wskazać bowiem należy, na to, że – stosownie do treści art. 6 k.c. – to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia podstawowej przesłanki zasadności jego roszczenia, tj. faktu pokrycia w pełni kosztów budowy lokalu opisanego w pozwie. Ciężarowi temu powód nie podołał, tj. nie wykazał tego, aby w całości pokrył koszty budowy lokalu wynajmowanego mu przez stronę pozwaną. W tym miejscu zaznaczyć należy, że sąd rozpoznający sprawę niniejszą nie podziela poglądów, które prowadzą do przerzucenia na stronę pozwaną chociażby w części ciężaru udowodnienia

omawianych tutaj okoliczności. Podkreślić należy, że art. 39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma charakter przepisu w pewnym sensie wyjątkowego, gdyż stanowi on odstępstwo od obowiązującej na gruncie prawa cywilnego zasady autonomii woli stron (skoro nakłada obowiązek prawny złożenia oświadczenia woli o określonej treści) – jak również w tym znaczeniu, że nakłada on na właściciela nieruchomości obowiązek rozporządzenia nią w sposób niezgodny z jego wolą. Brak jest wystarczających podstaw prawnych do tego, aby tego rodzaju przepis stosować dodatkowo w sposób odbiegający od ogólnej zasady rozkładu ciężaru dowodowego określonej w art. 6 k.c. , a zatem aby to na pozwaną spółdzielnię mieszkaniową nakładać obowiązek wykazania okoliczności faktycznych, z których powód wywodzi swoje roszczenie – w szczególności wówczas, gdy powód sam jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego (przedsiębiorcą).

Stwierdzić wobec tego należy, że powód nie tylko wykazał tego, aby pokrył w pełni koszty budowy lokalu opisanego w pozwie, ale nawet nie był w stanie określić, jakie właściwie (tj. wyrażającej się jaką kwotą pieniężną) łączne wydatki z tego tytułu poniósł. Powód twierdził, że w okresie od stycznia do kwietnia 1990 roku pokrywał wydatki z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwanego na wzniesienie budynku, w którym znajduje się sporny lokal stosownie do aneksu do umowy najmu z 29 stycznia 1990 roku tj. w kwocie 2,50 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu (tj. $169 \times 2,50 \text{ zł} = 422,50 \text{ zł}$ miesięcznie) – z kolei z aneksu do umowy najmu z maja 1990 roku wynika, że wówczas już czynsz najmu nie obejmował spłaty kredytu. Dodatkowo powód twierdził, że w marcu 1990 roku spłacił pozostałą część kredytu w kwocie ok. 900.000 ówczesnych złotych (wraz z dodatkową kwotą z tytułu odsetek od kredytu). Zarazem jednak powód twierdził także, że przez cały wcześniejszy okres obowiązywania umowy najmu spłacał przypadającą na wynajmowanym mu lokal część kredytu budowlanego zaciągniętego przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową – nie był jednak w stanie nawet określić, jakie wydatki z tego tytułu poniósł.

Jak już wyżej wskazano, powód w żaden sposób nie udowodnił tego, aby przed styczniem 1990 roku w jakikolwiek sposób i w jakiegokolwiek części pokrywał wydatki związane ze spłatą kredytu – w szczególności, nie wynika to z jakiegokolwiek dokumentu złożonego do akt sprawy. Jeżeli przyjąć, jak twierdzi powód, że jeszcze na początku 1990 roku do spłaty pozostawała kwota ponad 900.000 zł z tytułu przypadającej na wynajmowanym mu lokal części kredytu budowlanego, to pierwotna kwota tego kredytu (zaciągniętego w połowie lat 70-tych, kiedy budynek został wzniesiony) musiała być znacznie wyższa, a ponadto w okresie do końca 1989 roku musiały stać się wymagalne odsetki kapitałowe od należności głównej. Jak już wyżej wskazano, brak jest podstaw do przyjęcia, że powód pokrył tę wcześniej wymagalną część spłat kredytu (oraz odsetki od kredytu wymagalne przez okres kilkunastu lat tj. w latach 1975-1989) w jakiegokolwiek części i już samo to prowadzi do wniosku, że nie wykazał, aby pokrył w pełni koszty budowy lokalu.

Co więcej, skoro w pochodzących z lat 1983-1989 aneksach do umowy najmu innego lokalu użytkowego (tj. lokalu przy ul. (...) w Ł.) wyodrębniano spłatę kredytu wraz z odsetkami jako składnik opłat ponoszonych przez najemcę w ramach opłat czynszowych, to brak jest podstaw do przyjmowania założenia, że analogiczny składnik w tym samym okresie obejmowała stawka czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w Ł., która wówczas nie była wyodrębniana w aneksach do tej umowy (składnik ten wskazano dopiero w aneksie ze stycznia 1990 roku).

Na marginesie rozważań zaznaczyć należy, że stawka opłaty z tytułu spłaty kredytu po raz pierwszy wyodrębniona w aneksie do umowy najmu spornego lokalu z 29 stycznia 1990 roku wynosiła 2,50 zł za metr kwadratowy (co dawało kwotę 422,50 zł miesięcznie czyli 5070 zł rocznie) a nie – jak przyjęli błędnie biegli z zakresu rachunkowości wydający opinie w niniejszej sprawie (k. 240) – 20,18 zł za metr kwadratowy (ta ostatnia wartość dotyczyła spłaty kredytu dla najmu lokalu przy ul. (...) w Ł.). Stosunek najmu wyżej opisanego lokalu w okresie od 1 lipca 1976 roku do 30 kwietnia 1990 roku (tj. w okresie, co do którego powód twierdził, że spłacał regularnie kredyt budowlany w części przypadającej na wynajmowany mu lokal) trwał przez 13 lat i 10 miesięcy (166 miesięcy), a zatem nawet gdyby przyjąć, że przez cały ten okres powód spłacał za pozwanego kredyt budowlany według stawki określonej dopiero w aneksie ze stycznia 1990 roku za 2,50 zł za metr kwadratowy, to oznaczałoby, że do kwietnia 1990 roku spłacił łącznie 70.135 zł ($166 \times 422,50 \text{ zł}$), co stanowi kwotę znikomą nawet w stosunku do księgowej (pierwotnej) wartości lokalu z 1976 roku (wedle szacunków biegłej M. B. wartość ta wynosiła 895.085 zł – k. 238) i odpowiada sumie pierwotnego czynszu najmu z 1976 roku (3836 zł miesięcznie) za jedynie 18 miesięcy. Uwzględniając realny spadek wartości pieniądza w latach 1976-1990

wartość ekonomiczna tych hipotetycznych (gdyż niewykazanych) spłat kredytu byłaby jeszcze mniejsza. Za wykazane można uznać co najwyżej spłaty czynszu najmu dokonane przez powoda na rzecz pozwanego w okresie od stycznia do kwietnia 1990 roku, kiedy to czynsz obejmował spłatę kredytu w wysokości po 422,50 zł (sprzed denominacji) miesięcznie (pozwany nie kwestionował faktu dokonania zapłaty czynszu w tej wysokości) – co łącznie daje kwotę 1690 zł spłaconego przez powoda kredytu budowlanego (4 x 422,50 zł) i w odniesieniu do wyżej wskazanej (tj. pierwotnej księgowej) wartości lokalu oznacza znikomy kwotowo wydatek.

Strona powodowa dodatkowo twierdziła, że o ile za styczeń 1990 roku czynsz najmu spornego lokalu wraz z opłatami dodatkowymi (koszt ogrzewania, podatek od nieruchomości) wynosił 135.623 zł, to w marcu 1990 roku powód zapłacił na rzecz pozwanego kwotę 1.084.579 zł, czyli o 948.956 zł, co miało obejmować spłatę pozostałej części kredytu budowlanego w zakresie przypadającym na lokal wynajmowany powodowi, stosownie do uchwał rady nadzorczej powodowej spółdzielni ze stycznia i lutego 1990 roku (pismo powoda k. 925). Niesporne w niniejszej sprawie jest jednak to, że powód nie złożył dowodu przekazania pozwanemu tej sumy pieniężnej, tj. dokumentu będącego pokwitowaniem wystawionym przez powoda lub potwierdzeniem realizacji przelewu bankowego. Powód omawianej kwestii powoływał się wyłącznie na dokumenty prywatne pochodzące od niego samego, tj. na uchwały swoich własnych organów i notę księgową z 7 marca 1990 roku – z uwagi na treść art. 245 k.p.c. są to jednak wyłącznie dowody na to, że organy powodowej spółdzielni złożyły pewne oświadczenia. W szczególności, nota księgowa powodowej spółdzielni z 7 marca 1990 roku jest wyłącznie skierowaną do pozwanego deklaracją zapłaty wyżej wskazanej sumy pieniężnej (w szczególności kwoty 1.084.579 zł w odniesieniu do „sklepu 3” tj. spornego w niniejszej sprawie lokalu) – w drodze przelewu bankowego. Nie jest to zatem dowód na rzeczywistą zapłatę wyżej wskazanej kwoty.

W aktach sprawy znajduje się (k. 608) potwierdzenie przelewu większej kwoty (tj. 2.651.440 zł) w dniu 13 lutego 1990 roku na rachunek kredytowy ale jest to przelew dokonany z rachunku pozwanej a nie powodowej spółdzielni. Pozwana spółdzielnia wykazała ponadto, że w styczniu i lutym 1990 roku jej z kolei rada nadzorcza podjęła uchwałę o wcześniejszej spłacie kredytu budowlanego w oparciu o środki „z przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo” (k. 856 i 857). Brak jest podstaw do przyjęcia, że spłata kredytu w wyżej wskazanej kwocie (2.651.440 zł) dokonana w lutym 1990 roku pochodziła ze środków wskazanych w uchwale rady nadzorczej powodowej spółdzielni (tj. z wpłat o powoda i ewentualnych innych najemców lokali w ramach opłat czynszowych) a nie od podmiotów, o jakich mowa w uchwale rady nadzorczej pozwanej spółdzielni (tj. z przekształcenia spółdzielczych praw do lokali).

Ponownie podkreślić należy, że prywatny dokument pochodzący od powoda, tj. nota księgowa z 7 marca 1990 roku, nie jest dowodem na zapłatę jakiegokolwiek sumy pieniężnej na rzecz pozwanego i nie stwarza żadnego domniemania w tej kwestii. Z kolei to, że w kolejnym aneksie do umowy najmu z maja 1990 roku nie ma już wzmianki o spłacie przez powoda kredytu w zakresie kwoty 2,50 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu mogło wynikać z faktu spłaty tego kredytu w lutym 1990 roku przez samą stronę pozwaną – ze źródeł finansowania określonych w ówczesnie podjętych uchwałach rady nadzorczej strony pozwanej (k. 856 i 857). Brak jest zatem podstaw do konstruowania domniemania, jakoby wyżej przywołana treść aneksu z maja 1990 roku wynikała z faktu, że to powód przed majem 1990 roku spłacił w całości pozostałą część kredytu.

Co więcej, ponownie należy podkreślić, że nawet wedle stanowiska powoda kwota ok. 900.000 zł, które miała dotyczyć nota księgowa z marca 1990 roku, nie stanowiła pełnej spłaty kredytu lecz jedynie spłatę pozostałej części tego kredytu, niespłaconej w latach 1975-1989, a powód nie wykazał, aby w tym poprzednim okresie spłacał kredyt budowlany w części odpowiadającej wartości (lub powierzchni) jego lokalu.

Na koniec wskazać należy na to, że użyte w art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie mówiące o pokryciu przez powoda w całości kosztów budowy lokalu musi być interpretowane w sposób ścisły, tj. taki, że powód poniósł ostatecznie cały (pełny) ciężar ekonomiczny powstania danego lokalu. Jeżeli zatem budowa danego lokalu została sfinansowana z kredytu (co było niesporne w niniejszej sprawie), to powód powinien był wykazać, że pokrył wszystkie koszty spłaty kredytu (w tym odsetki) – w zakresie, w jakim z kredytu tego sfinansowano koszty budowy wynajmowanego powodowi lokalu. Wobec wyraźnej treści art. 6 k.c. brak jest podstaw prawnych do tego, aby

ciężar dowodu w omawianej kwestii przerzucać na stronę pozwaną, w szczególności co do wysokości kapitału kredytu i łącznej kwoty należnych odsetek. Okoliczność polegająca na tym, że – z uwagi na upływ wielu lat od daty wzniesienia budynku i spłaty (lub umorzenia) kredytu budowlanego - żadna ze stron nie dysponuje dokumentami dotyczącymi kosztów budowy i wysokości kredytu (wraz z odsetkami) nie może działać na niekorzyść strony pozwanej. Przyjęcie takiego poglądu w istocie oznaczałoby, że sąd musiałby uznać za wiążącą deklarację najemcy o tym, że pokrył koszty budowy wynajętego mu lokalu – mimo braku jakichkolwiek dowodów w tym zakresie.

Powód nie wykazał ani wysokości kredytu, który miał podlegać spłacie w związku z budową opisanego w pozwie lokalu ani tego, czy i jaką część tego kredytu (poza wyżej wskazaną, znikomą co do wysokości kwotą 1690 zł), faktycznie spłacił. W szczególności powód nie wykazał tego, aby przez okres kilkunastu lat (1976-1990) spłacił jakiegokolwiek należności z tytułu kredytu, w szczególności z tytułu odsetek. Wobec braku jakichkolwiek dokumentów, na których w tym zakresie mogliby się oprzeć biegli z zakresu rachunkowości, zbędne było dopuszczanie w tym zakresie dowodu z opinii kolejnego biegłego tej specjalności, który podobnie jak wcześniej biegli B. i O., musiałby się opierać wyłącznie na dowolnych przypuszczeniach i hipotezach.

Na marginesie rozważań wskazać należy na to, że budynek, w którym znajduje się sporny lokal, został przyjęty do użytkowania w czerwcu 1975 roku, a zatem kredyt na wzniesienie tego budynku musiał być udzielony przed tą datą, a z kolei poprzednik prawny powoda był najemcą lokalu w tym budynku dopiero od 1 lipca 1976 roku, co do dodatkowo wskazuje na to, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż powód spłacał kredyt budowlany w całym okresie jego wymagalności (tj. także przed lipcem 1976 roku).

Skoro powód nie wykazał tego, aby w pełni pokrył koszty budowy opisanego w pozwie lokalu będącego przedmiotem najmu, to tym samym nie zostało wykazane, aby po jego stronie powstało roszczenie z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a powództwo wytoczone w niniejszej sprawie musiało podlegać oddaleniu.

Na podstawie art. 98 k.p.c. powoda jako stronę przegrywającą obciążają koszty procesu poniesione przez pozwanego. Na koszty te składają się kwoty następujące:

- opłata sądowa w kwocie 5860 zł (k. 348), od apelacji powoda od wyroku SO w Łodzi z dnia 12 lipca 2012 roku,
- wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym ustalone zgodnie z założeniem, że w przypadku kilkukrotnego prowadzenia postępowania przed sądem I lub II instancji w tej samej sprawie pełnomocnikowi przysługuje jedno wynagrodzenie za udział w postępowaniu przed sądem danej instancji, jednakże obliczone z uwzględnieniem treści §15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), tj. z uwzględnieniem m.in. liczby rozpraw i nakładu pracy radcy prawnego: z tego względu na podstawie §15 ust. 3 w zw. z §2 pkt 6) i §10 ust. 1 pkt 2) wyżej przywołanego rozporządzenia określono wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda na kwotę 14.175 zł [1,5 x (5400 zł + 4050 zł)], co uwzględnia nakład pracy radcy prawnego w dotychczas przeprowadzonym postępowaniu przed sądami obydwu instancji.

Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. nr 785 z 2019 roku), należało obciążyć powoda obowiązkiem pokrycia kosztów sądowych w łącznej kwocie 2479,89 zł, na którą złożyły się:

- kwota 1050,10 zł wynagrodzenia wypłaconego tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa biegłemu z zakresu wyceny nieruchomości (k. 129),
- kwota 1429,79 zł wynagrodzenia wypłaconego tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa biegłemu z zakresu rachunkowości G. O. (k. 508).

Na poczet wyżej wskazanej należności sądowej należało jednak zaksięgować niewykorzystaną część zaliczki uiszczonej w kwocie 2000 zł przez powoda w dniu 30 września 2014 roku (zaksięgowanej pod pozycją 2411 141236 – obwoluta III tomu akt), z której wykorzystano jedynie kwotę 442,80 zł (k. 544).

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.
2. Proszę o zszycie dokumentów w tomie III akt sprawy i założenie nowej obwoluty dla tomu IV akt sprawy.

Dnia 3 stycznia 2020 roku