

Sygn. akt II Ca 982/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przeciwko A. D. i M. D.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 05 lutego 2013 r., sygn. akt I C 61/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanych A. D. i M. D. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 300 (trzystu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 982/13

Uzasadnienie wyroku z dnia 15 lipca 2014 r.:

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. D. i M. D. kwoty 4.370,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 3.946,26 zł od dnia 01 stycznia 2011 r i od kwoty 424,66 zł od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wywiodła żądanie pozwu z faktu nie uiszczenia przez pozwanych w okresie od kwietnia 2009 r. do grudnia 2010 r. rat kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez powódkę na realizację inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych nr (...) na Osiedlu (...) w S..

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 21 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty **pozwani A. D. i M. D.** wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli oni zarzut nie udowodnienia roszczenia, co do zasady jak i co do kwoty oraz zarzut nieistnienia roszczenia oraz z ostrożności procesowej jego przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim uwzględnił w całości żądanie pozwu i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 4.370,92 wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 3.946,26 zł od dnia 1 stycznia 2011 r., od kwoty 424,66 zł od dnia 11 kwietnia 2011 r (pkt I). W punkcie drugim sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym, w sposób następujący stanie faktycznym:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego należące do Spółdzielni Mieszkaniowej w S. położonego w S. przy ul. (...) przysługuje A. D., który nabył je w drodze zamiany z E. L.. U. do wspólnego w nim zamieszkiwania nabyła między innymi jego małżonka M. D..

W dniu 10 czerwca 1983 r. pomiędzy Narodowym Bankiem Polskim Oddział w S. a powódką zawarta została Generalna umowa na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, celem udzielenia kredytu na cele mieszkaniowe przez Bank dla Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej w S. uchwalonym w dniu 13 czerwca 1989 r. szczegółowe zasady wnoszenia i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych ustala Rada Nadzorcza z uwzględnieniem warunków na jakich spółdzielnia korzysta względnie korzystała z pomocy funduszy państwowych i społecznych przy finansowaniu kosztów budowy mieszkań.

W dniu 25 sierpnia 1989 r. pomiędzy (...) Bankiem (...) Oddział w S. a Spółdzielnią Mieszkaniową w S. została zawarta umowa o udzielenie przez Bank- Spółdzielni kredytu w kwocie 940.179.000 starych zł (94.017,90 zł po denominacji) na budowę budynków mieszkalnych nr (...) na Osiedlu (...) w S.. Zadanie inwestycyjne zgodnie z umową miało być zakończone do 30 listopada 1991 r., przy czym kolejne budynki miały być kończone w następujących terminach: nr 11 do 30 lipca 1990 r., nr 12 do 31 marca 1990 r., nr 12A do 31 października 1990 r. Najpóźniej po upływie dwóch miesięcy po oddaniu do użytku każdego obiektu będącego częścią zadania inwestycyjnego spółdzielnia miała przedłożyć rozliczenie finansowania obiektu i rozpocząć – w następnym kwartale po przyjęciu rozliczenia przez Bank - spłatę kredytu wykorzystanego na ten obiekt. Zadłużenie z tytułu kredytu miało być spłacone w okresie 40 lat w ratach kwartalnych według planu spłaty ustalonego przez Bank, płatnych bez względu na stan zawansowania budowy. Do umowy tej w dniu 06 czerwca 1990 r. podpisano aneks, w którym kwotę kredytu zwiększono do 730.982,10 zł po denominacji przy oprocentowaniu 5 % liczonym w skali miesiąca.

W dniu 14 września 1990 r. pomiędzy ww. podmiotami zawarta została umowa regulująca sposób spłaty od dnia 01 stycznia 1991 r. zadłużenia Spółdzielni wobec Banku zgodnie z którą kredyty przyznanie i przeniesione do spłaty do dnia 29 grudnia 1990 r. będą spłacane w ratach kwartalnych z terminem płatności na 25 dzień ostatniego miesiąca kwartału.

W dniu 15 listopada 1994 r. A. D. podpisał oświadczenie, iż przed podjęciem decyzji o wzajemnej zamianie mieszkania z E. L. dokładnie zapoznał się z warunkami finansowymi mieszkania zamiennego, a w szczególności z wysokością wkładów mieszkaniowych i wynikającą z tego tytułu różnicą oraz z wysokością opłat czynszowych, w tym spłatą kredytu bankowego oraz wysokością odsetek bankowych od tego kredytu.

Dnia 17 listopada 1994 r. A. D. i M. D. podpisali oświadczenie, iż zapoznali się ze stanem zaległości kredytowej na mieszkaniu przy ul. (...) oraz przejmują spłatę na warunkach poprzedniego lokatora. W treści oświadczenia wskazano,

iż na dzień 30 września 1994 r. zadłużenie to obejmuje kredyt w kwocie 49.082.100 zł i odsetki w kwocie 150.441.800 zł (przed denominacją).

A. D. uiścił wkład mieszkaniowy w kwocie 8.868.000 zł. Jednocześnie oświadczył, iż jest mu znany sposób ustalania wkładów mieszkaniowych, a w przypadku wzrostu kosztów metra kwadratowego po rozliczeniu zadania — przedsięwzięcia zobowiązuje się wpłacić jednorazowo brakującą różnicę do wkładu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

W dniu 14 grudnia 1994 r. A. D. podpisał oświadczenie, iż w związku z uzyskaniem mieszkania lokatorskiego położonego przy ul. (...) przyjmuje on na siebie wszelkie zobowiązania finansowe związane z wymianą remontem i konserwacją urządzeń sanitarno-technicznych oraz podłóg za cały okres eksploatacji mieszkania. Oświadczył również, że zapoznał się z treścią regulaminów obowiązujących w Spółdzielni w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal.

Od 1996 r. członkowie spółdzielni mieli wybór co do sposobu spłaty zadłużenia z tytułu kredytu w formie normatywu lub ilorazu. W przypadku formy normatywowej miesięczna kwota należności jest uzależniona od powierzchni lokalu mieszkalnego i określonej z góry kwoty, zaś forma ilorazowa jest warunkowana ilością kwartałów które pozostały do spłaty do 2017 r, oraz faktycznych stanem zadłużenia. Pozwani wybrali formę spłaty normatywem.

W okresie od kwietnia 2009 r. do grudnia 2010 r. zadłużenie z tytułu spłaty kredytu obciążające lokal mieszkalny przy ul. (...) wyniosło łącznie 3.946,26 zł, zaś odsetki ustawowe od tegoż zadłużenia — 424,66 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wystosowała w dniu 12 stycznia 2011 r. do A. D. i M. D. upomnienie do uregulowania należności z tytułu kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami w kwocie liczonej na dzień 31 grudnia 2010 r. i wezwała ich do zapłaty łącznie kwoty 4.378,26 zł w terminie do dnia 27 stycznia 2011 r. Pismo to zostało odebrane przez A. D. w dniu 14 stycznia 2011

Pismem z dnia 20 stycznia 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. poinformowała A. D., iż na dzień 31 grudnia 2010 r. zadłużenie kredytowe na jego mieszkaniu wynosi: z tytułu kredytu — 0 zł, z tytułu skapitalizowanych odsetek — 34.129 zł, a odsetki wykupione przez budżet to 39.000,36 zł. Zerowe zadłużenie z tytułu kredytu oznacza, iż został od przez Spółdzielnię spłacony bankowi, a członek spółdzielni dokonuje spłaty na rzecz spółdzielni w wybranej formie — tu normatywu. Może być taka sytuacja, iż zadłużenie z tytułu kapitału kredytu jest już zerowe, a odsetki nadal istnieją, gdyż wpłaty są zaliczane w większej części na kapitał, a w mniejszej na odsetki.

Zgodnie z obowiązującym w 2009 i 2010 r. Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej w S. opłaty należne dla Spółdzielni od osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu wnoszą się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

Przeciwko A. D. wszczęto i przeprowadzono procedurę wykluczenia z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 28 września 2012 r. (I C 575/11) uchylił uchwałę przedmiotową uchwałę.

Od kwietnia 2011 r. do października 2011 r. A. D. i M. D. uiszczali należności z tytułu spłaty kredytu w kwocie po 230 zł miesięcznie.

Kontrole prowadzone w Spółdzielni Mieszkaniowej w S. prowadzone przez podmioty zewnętrzne nie wykazały nieprawidłowości w rozliczaniu przezeń spłat przez członków spółdzielni należności związanych z zaciągniętymi kredytami

Ogólny koszt zadania inwestycyjnego nr 7, w ramach, którego wniesiono budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanych wyniósł kwotę po denominacji 1.612.731,53 zł, w tym na trzy budynki o nr (...) — kwotę 1.466.545,53 zł po denominacji. Natomiast kwota 146.186 zł po denominacji za urządzenie terenu została przeniesiona do innego zadania. Za faktyczny koszt zadania inwestycyjnego przyjąć należy kwotę 1.466.545,53 zł po denominacji. Zadanie inwestycyjne nr 7 rozliczone zostało na podstawie rzeczywistych kosztów budowy w oparciu o Z. rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31 stycznia 1985 r. Przy

ustalaniu członkowskiego kosztu budowy mieszkań zamiast kosztów planowych przyjmuje się rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego wynikające z ewidencji księgowej i przyjęte do rozliczenia z bankiem finansującym zadanie i zamiast metrażu powierzchni użytkowej planowej w zbiorczym zestawieniu kosztów przyjmuje się metraż ustalony według zasad określonych w regulaminie rozliczeń kosztów eksploatacji. Mieszkania zakładowe w ramach tego zadania inwestycyjnego zostały rozliczone na tych samych zasadach jak pozostałe lokale mieszkalne, przy czym kredyt został zastąpiony środkami zakładu pracy. Rozliczenia mieszkań zakładowych nie miały wpływu na wysokość kosztów ponoszonych przez członków Spółdzielni w spłacie kredytu przypadającego na poszczególne lokale, gdyż do rozliczenia kredytu przyjęto powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań lokatorskich, zakładowych i własnościowych. W ramach zadania inwestycyjnego nr 7 nie doszło do realizacji lokalu użytkowego - przedszkola i lokal ten finalnie jako mieszkalny został uwzględniony w rozliczeniu. Stan zadłużenia przypadający na lokal położony przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi 21.210,19 zł, przy zerowej wartości kapitału kredytu. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. w sposób prawidłowy rozliczała spłacony kredyt i odsetki w zakresie dotyczącym lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Obowiązujący statut oddawał do decyzji zarządu kwestię kosztów zadania inwestycyjnego. Kwota pozostała do spłaty to wyłącznie odsetki budżetowe, gdyż kapitał i odsetki skapitalizowane zostały w całości spłacone. Odsetki te cały czas są waloryzowane w związku z czym rosną. W przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu i umorzenie tychże odsetek można uzyskać umorzenie w takiej kwocie, iż do zapłaty pozostanie kwota 3.900 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Przedmiot sporu stanowiła prawidłowość obciążenia pozwanych kwotami z tytułu spłaty zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, zaś członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (...). W myśl art. 10 ust. 2 ustawy jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Stosownie zaś do art. 4 ust. 6 za wymienione opłaty, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (art. 4 ust. 61). Wraz z będącym członkiem powodowej Spółdzielni pozwanym A. D. w mieszkaniu z zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zamieszkuje —jego małżonka M. D..

Zobowiązania członków spółdzielni w stosunku do spółdzielni z tytułu zajmowania lokali winny być sprecyzowane w jej statucie. Natomiast uchwały podejmowane w tym przedmiocie powinny mieć umocowanie w postanowieniach statutu. Strona powodowa przedłożyła wyciąg ze statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w S., z którego wynikają zasady uiszczania opłat przez członków spółdzielni.

Zadanie inwestycyjne może obejmować budowę więcej niż jednego budynku, a wówczas, gdy tak wynika ze statutu spółdzielni, wysokość wkładu mieszkaniowego członka uzależniona będzie od ostatecznych kosztów budowy wszystkich tych budynków, a członek nie może domagać, aby jego wkład obliczać wyłącznie na podstawie kosztów budowy jednego budynku, czyli na podstawie kosztów części zadania inwestycyjnego. Podstawą do ustalenia

wysokości wkładu mieszkaniowego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego. Sąd zwrócił także uwagę, iż członek nie może też żądać obniżenia tych kosztów, albo obniżenia jego wkładu z tego powodu, że jego nadmierna wysokość została zawiniona przez osoby działające w imieniu spółdzielni. Co więcej pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, że ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni.

Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia w tym zakresie oparł się przede wszystkim na dowodzie z opinii biegłego z zakresu rozliczeń finansowych, którą Sąd uznał za miarodajną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd uznał, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa w sposób prawidłowy dokonywała rozliczenia kredytu zaciągniętego na wykonanie zadania inwestycyjnego w ramach, którego wzniesiono budynek, w którym znajduje się mieszkanie pozwanych. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż Spółdzielnia dokonała zwiększenia kwoty pobranego kredytu już po zakończeniu budowy i zasiedleniu tegoż budynku, Sąd Rejonowy wskazał, iż budynki były wznoszone w ramach jednego zadania inwestycyjnego i należy je traktować jako jedno zadanie, które zostało jak wykazała opinia biegłego prawidłowo rozliczone.

Sąd zwrócił uwagę, iż pozwani od 1996 r. dokonują spłaty rzeczzonego kredytu w formie tzw. normatywu, a więc w kwocie determinowanej metrażem lokalu i urzędowo ustalonej stawki, a więc w oderwaniu o faktycznie istniejącej kwoty zadłużenia odsetkowego, które z uwagi na waloryzację stale rośnie. W tym sensie dług pozwanych nie jest wprost determinowany wysokością niespłaconych odsetek od kredytu.

Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, iż A. D. dokonując zamiany mieszkania miał świadomość istnienia zobowiązania kredytowego i zobowiązał się do jego spłaty. Znamiennym w ocenie Sądu Rejonowego było i to, że pozwany nigdy nie był członkiem rady nadzorczej i nie doprowadził wtedy do wyjaśnienia aktualnie podnoszonych wątpliwości.

Powołując się na regulację art. 118 K.c Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu pozwanych o przedawnieniu roszczenia dochłodzonego pozwem. Pozew został złożony w dniu 11 kwietnia 2011 r. i dotyczy kwot zaległości za miesiące od kwietnia 2009 r. do grudnia 2010 r.

Odsetki zasądzone mając na względzie treść art. 481 §1 i 2 K.c Strona powodowa wykazała, iż comiesięczne wpłaty winny być wnoszone do 15 dni każdego miesiąca z góry, a skoro pozwani nie wypełniali swego obowiązku, powódka mogła naliczać odsetki, co uczyniła prawidłowo jak wynika z powoływanej wyżej opinii biegłego z zakresu rozliczeń finansowych. Odsetek od skapitalizowanych odsetek można zaś żądać od dnia wniesienia pozwu, a zatem w tym zakresie w ocenie Sądu Rejonowego żądanie również zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Pozwani przegrali postępowanie w całości i w związku z tym powinni oni zwrócić poniesione przez powódkę koszty postępowania.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani, którzy zaskarżając go w całości wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelacja pozwanych oparta została na dwóch zasadniczych zarzutach.

W ocenie apelujących powódka nie sprostала ciężarowi wykazania, że po stronie pozwanych istnieje jakiegokolwiek zadłużenie z tytułu rat kredytu. Kwestię tą wiązali z nieprawidłowym rozliczeniem zadania inwestycyjnego, do którego jak twierdzą nigdy nie doszło. Zarzucili przy tym swobodną ocenę materiału dowodowego, która ich zdaniem polegała na oparciu rozstrzygnięcia o opinie biegłego, wydaną w oparciu o niekompletną dokumentację.

Kolejno apelujący, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1998 roku, sygn. akt III CZP 4/98, wskazali, że nigdy nie wyrazili zgody na zmianę oprocentowania kredytu bankowego- dokonanej umową z dnia 6.06.1990 roku. W ocenie pozwanych przyjęcie jednakowego oprocentowania dla całego zadania jest niezgodne z przepisami art. 27 ust. 1-5 Prawo bankowe (w brzmieniu z dnia 30.12.1988) oraz § 3 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1988 w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe.

Powódka zażądała oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

Wyjściowo wskazać należy, iż poza sporem pozostawała kwestia obowiązku partycypowania przez pozwanych w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w S. na sfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych nr (...) na Osiedlu (...) w S.. W stosunku do pozwanego- A. D. obowiązek ten wynikał z art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast z stosunku do M. D.- małżonki A. D. wspólnie z nim zamieszkującej z art. 4 ust. 6 ww. ustawy.

Przedmiotem sporu była prawidłowość obciążenia pozwanych kwotami z tytułu spłaty zaciągniętego kredytu. Pozwani kwestionowali to w jaki sposób powódka rozliczyła zadanie w ramach którego wybudowano m.in. budynek, w którym znajdują się lokal przez nich zajmowany. Pozwani nie zgadzali się z tym by po ich stronie istniało jakiegokolwiek zadłużenie z tego tytułu podnosząc, iż kwota ta została w całości spłacona. Twierdzeniom pozwanych przeczyło jednak przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe - a przede wszystkim przeprowadzony na tę okoliczność - kluczowy dla sprawy dowód z opinii biegłego sądowego. Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę nie znalazł żadnych podstaw do tego, aby przychylić się twierdzeń apelujących kwestionujących moc dowodową przeprowadzonej w sprawie opinii.

Zwrócić należy uwagę, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody ocenie sądu rozpoznającego sprawę według art. 233 § 1 k.p.c.- Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. To, co ją odróżnia pod tym względem to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). W efekcie specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi, więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04). Opinia wydana w sprawie została sporządzona przez biegłego dysponującego odpowiednią wiedzą specjalistyczną w zakresie rozliczeń finansowych przedsiębiorstw a w szczególności spółdzielni mieszkaniowych oraz doświadczeniem zawodowym.

Po wtóre, biegły wydając opinie miał do dyspozycji pełną dokumentację źródłową Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, że biegły zwrócił się do powódki o przygotowanie wszelkich dokumentów dotyczących zadania inwestycyjnego nr 7 na Osiedlu (...), a obejmującej dokumentację nabycia działki i opłat z tym związanych, dokumentację projektową, dokumentację dotyczącą kosztów zarządu, nadzoru, obsługi geodezyjnej i inwestycyjnej, umowy z wykonawcą generalnym zadania inwestycyjnego i kosztów z tym związanych, dokumentacje dotyczącą umów z podwykonawcami i innych zleconych robót, dokumentację dotyczącą kosztów zagospodarowania terenu, dokumentację dotyczącą pomiarów powykonawczych, dokumentację dotyczącą przepływów środków finansowych przez konta spółdzielni obsługujące inwestycję i gromadzenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jak też dokumentację potwierdzającą poniesione koszty i wydatki, umowy na dostawy i usługi, protokoły potwierdzające wykonanie usług i dostaw, dowody finansowania inwestycji, umowy z bankiem oraz aneksy, dokumentację dotyczącą rozliczenia kredytu na zadanie i na poszczególne lokale oraz obejmującą rozliczenie końcowe zadania inwestycyjnego, uchwały organów spółdzielni o zatwierdzeniu końcowego kosztu zadania z podziałem na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wykaz lokali jakie zostały wybudowane, dokumentację obrazującą koszty i rozliczenie mieszkań zakładowych oraz źródła finansowania budowy tych mieszkań, dokumenty potwierdzające koszty przypadające na lokal użytkowy - przedszkole oraz po zmianę statusu na lokal mieszkalny, dokumenty potwierdzające koszty poniesione na lokal pozwanych, dokumentację dot. analityki związanej

z rozliczeniem spłaty kredytu i odsetek dot. lokalu numer (...) (lokal pozwanych), dokumenty potwierdzające zestawienie spłat kredytu i odsetek przez lokatorów zajmujących lokal nr (...) oraz rozliczenia kredytu i odsetek z bankiem dot. lokalu numer (...), Statut Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązujący w dacie prowadzonej inwestycji, regulamin zasad rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów dla lokali, uchwały zatwierdzające koszty budowy i ustalania wysokości wkładów lokali, pełnej dokumentacji finansowo- rozliczeniowej zadania inwestycyjnego z bankiem(kredyty oraz odsetki) oraz lokatorami).

Co istotne, Biegły w swojej opinii odniósł się do wszystkich zagadnień zawartych w postanowieniu dowodowym z dnia 16 marca 2012 roku, udzielając tym samym odpowiedzi na pytania pozwanego. Odpowiedzi te zostały przez biegłego uargumentowane oraz poparte wyliczeniami, co również przemawia za tym, iż zawarte w niej twierdzenia nie mają charakteru gołosłownego. Wnioski opinii są zdecydowane i nie rodzą wątpliwości. Oceny tej nie zdołały podważyć także podniesione przez pozwanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zarzuty. Biegły odniósł się do nich podczas wyjaśnień składanych na rozprawie w dniu 4 października 2012 roku, ponownie logicznie argumentując swoje stanowisko. W świetle powyższego, nie było żadnych podstaw, aby moc dowodową opinii w jakikolwiek sposób podważyć.

Sąd Rejonowy czyniąc, zatem ustalenia w zakresie prawidłowości dokonanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w S. rozliczeń, prawidłowo uznał ją za miarodajną do rozstrzygnięcia sprawy. Spółdzielnia Mieszkaniowa w sposób prawidłowy dokonała rozliczenia kredytu zaciągniętego na wykonanie zadania inwestycyjnego w ramach którego wniesiono budynek, w którym znajduje się lokal pozwanych. Zadłużenie pozwanych za miesiące od kwietnia 2009 roku do grudnia 2009 roku wyniosło 1285,86 złotych i stanowiło iloczyn liczby miesięcy oraz wysokości miesięcznej raty kredytu- 214,31 złotych. Natomiast nieuiszczanie przez pozwanych rat kredytu w okresie 12 miesięcy- od stycznia 2010 roku do grudnia 2010 roku- skutkowało powstaniem zadłużenia w wysokości 2668,48 złotych (221,70 zł x 12 m-cy). Zatem kwota zadłużenia pozwanych wyliczona przez biegłego za ww. okres odpowiadała wysokości tej dochłodzonej pozwem.

W celu ostatecznego wyjaśnienie zasadności zarzutów apelacyjnych, należało odnieść się do zagadnienia jakim była podniesiona w apelacji kwestia zmiany wysokości oprocentowania zaciągniętego przez powódkę kredytu z 3 % na 5 %. W ocenie apelujących spłata kredytu przez członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu winna następować na warunkach obowiązujących w chwili zawarcia umowy kredytowej przez spółdzielnię mieszkaniową tj. na poziomie 3 %. Pozwani wywodzą to z faktu, iż nigdy nie wyrazili zgody na to by oprocentowanie to było wyższe.

Na mocy umowy z dnia 25 sierpnia 1989 roku bank (...)- Bank (...) Oddział w S. udzielił powódce kredytu na sfinansowanie zadania inwestycyjnego – budowę budynków mieszkalnych nr (...) na Osiedlu (...) w S.. Umowa obejmowała udzielenie kredytu podstawowego w kwocie (...)00 złotych (po denominacji 94017 złotych) z oprocentowaniem w wysokości 3 % w skali roku. Jednocześnie w § 12 przedmiotowej umowy zawarto zapis, który uprawniał Bank do zmiany wysokości pobieranych odsetek od udzielonego kredytu w granicach aktualnie określonych odrębnymi przepisami w ciągu całego okresu wykorzystania i spłaty. Zgodnie z obowiązującą strony umowa zadanie miało zostać zakończone do dnia 30.11.1991 r.(§ 7).

W dniu 6 czerwca 1990 roku – pomiędzy (...)- Bankiem (...) Oddział w S. a powódką został zawarty aneks do umowy z dnia 25 sierpnia 1989 roku na podstawie, którego bank udzielił powódce kredytu w łącznej kwocie (...).821.00 złotych (po denominacji 730 982 zł) z oprocentowaniem w wysokości 5 % w (§ 1 ust. 1). Jednocześnie w § 12 umowy bank zastrzegł sobie możliwość zmiany pobieranych odsetek od udzielonego kredytu w granicach aktualnie określonych odrębnymi przepisami w ciągu całego okresu wykorzystania i spłaty.

Powstały pomiędzy powódką a bankiem stosunek prawny był poddany reżimowi obowiązujących wówczas przepisów tj. Prawu bankowemu z dnia 26.02.1982 i wydanemu na jego podstawie wykonawczemu rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 roku w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe

(Dz. U z dnia 16 stycznia 1989 roku). Ostatni z tych aktów regulował między innymi zasady spłacania kredytu oraz wysokości jego oprocentowania. Zgodnie z ust. 8 § 3 rozporządzenia – oprocentowanie kredytu udzielonego spółdzielniom mieszkaniowym- przeznaczonego na budowę mieszkań przydzielonych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu- wynosiło 3 % w skali roku.

Zmiany ustrojowe oraz gospodarcze, jakie dokonały się w 1989 roku doprowadziły do wydania ustawy z dnia 28 grudnia 1989 roku o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U z dnia 30 grudnia 1989 r.). Ustawą tą dokonano ingerencji w treść umów kredytowych, a to przez uchylenie postanowień tych umów ustalających oprocentowanie kredytów według stawek stałych i preferencyjnych (art. 1 ust. 1 pkt 2). Równocześnie w ustępie drugim zawarto wyraźne zastrzeżenie, że postanowienia umów kredytowych pozostają bez zmian w zakresie, którego nie dotyczy przepis ust. 1 pkt 2. W ust. 2 zaakcentowano jednocześnie, że wynikające z tych postanowień warunki umowy o kredyt udzielony na budownictwo mieszkaniowe nie mogą być w 1990 roku zmienione bez zgody kredytobiorcy również w razie zwiększenia kwoty kredytu.

Z wprowadzonych zmian wynikało, że dokonanie zmiany umowy o kredyt nie mogło zostać dokonane mocą jednostronnej decyzji banku, ale zostało uzależnione od zgody spółdzielców spłacających kredyt. A contrario - zmiana umowy nie wymagała zgody podmiotu, któremu w trakcie zmiany umowy kredytowej nie przydzielono jeszcze prawa do lokalu mieszkalnego.

Wedle ustaleń sądu i materiału niniejszej sprawy wynika, że powódka wprowadziła umowę, którą dokonano zmiany wysokości oprocentowania w dacie obowiązywania ww. regulacji, niemniej nie można przyjąć by do jej zawarcia wymagany była zgoda pozwanego. Zwrócić należało uwagę, iż A. D. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) nabył w drodze zamiany z E. L. i okoliczność ta miała miejsce w 1994 roku, a zatem na długo po tym, jak powódka zawarła rzeczoną wyżej umowę kredytu z dnia 6.06.1990 roku.

W kontekście powyższego pozwani nie mogą słusznie stawiać zarzutu, iż spłacany przez nich kredyt nie mógł uwzględniać 5 % stopy oprocentowania, skoro w dacie zawarcia umowy nie nabyli jeszcze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Nie było zatem prawnej ani faktycznej możliwości zwrócenia się o wyrażenie przedmiotowej zgody. Jednocześnie brak podstaw do tego, aby taka zgoda musiała być wyrażana w momencie otrzymania przez pozwanych przydziału lokalu. Pozwany jak wynika z akt sprawy- przed przydziałem składał oświadczenia, w których zapewniał, że posiada wiedzę na temat wysokości kredytu bankowego oraz wysokości należnych od niego odsetek.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Wobec oddalenia apelacji pozwanych w całości, winni oni zwrócić powódce, jako stronie wygrywającej proces, poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składało się wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 300 zł.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Iwona Siuta SSO Agnieszka Bednarek-Moraś