

Sygn. akt: I C 1231/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Mikos-Bednarz
Protokolant:	sek. sąd. Ewa Chrzczonowska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Ł., A. B., B. M., T. i M. M. (1), U. S., D. T., K. i A. K., Z. Z., T. i E. W., B. K.,**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.**

przy udziale **Prokuratora Okręgowego w Ostrołęce**

o uchylenie uchwały Zarządu

orzeka:

1. powództwo oddala;

2. zasądza na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. od powodów: S. Ł., A. B., B. M., U. S., D. T., Z. Z., B. K. oraz małżonków T. i M. M. (1), K. i A. K., T. i E. W. kwoty po 1.319,38 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na oryginale właściwe podpisy. Z uwagi na złożoną apelację przez powodów Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 27 października 2017r sygn. akt **IACa 394/17** I. oddala apelację; II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 270

(dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.

I C 1231/12

UZASADNIENIE

Powodowie: S. Ł., A. B., B. M., T. i M. małżonkowie M., U. S., D. T., K. i A. małżonkowie K., Z. Z., T. i E. małżonkowie W. oraz B. K. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. zażądali uchylenia uchwały nr. 123/12 podjętej przez zarząd Spółdzielni w dniu 22.11.2012r. na mocy której zarząd określił przedmiot odrębnej własności lokali.

Pierwotnie z pozwem wystąpili również B. P., T. M. oraz J. P., ale w stosunku do nich pozew został skutecznie zwrócony (zarządzenie z dnia 21.01.2013r. o zwrocie pozwu-k.108, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24.04.2013r. o uchyleniu zarządzenia – k. 261-262, zarządzenie o zwrocie pozwu z dnia 16 .06.2014r.- k. 365,

postanowienie z dnia 26.02.2013r. o odrzuceniu zażalenia powoda J. P. na zarządzenie o zwrocie pozwu-k. 248, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24.04.2013r. o oddaleniu zażalenia powoda J. P. - k. 263-264).

W uzasadnieniu pozwu sformułowanego przez powodów, powodowie wskazali, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wniesieniu pełnej wysokości wkładu mieszkaniowego uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali i dlatego na podstawie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zobowiązana jest to dokonania przeniesienia własności tych lokali na rzecz powodów. I na żądanie członków spółdzielni Zarząd zgodnie z art. 42 ustawy zobowiązany jest określić przedmiot odrębnej własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz stan zadłużenia przypadający na każdy lokal. W ocenie powodów zarząd zobowiązany jest do przedstawienia każdemu z powodów rozliczenie kosztów budowy jego lokalu, tj. wskazać zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, czyli na podstawie ksiąg rachunkowych wiarygodnie określone wyliczenia: powierzchni użytkowej lokalu, koszt pierwotny lokalu, wpłatę tytułem wkładu mieszkaniowego, kwotę kredytu do spłaty, umorzenie kredytu i kredyt spłacony przez członka. Te dane powinny być oparte o dowody księgowe, które powinny być kompletne, wolne od błędów rachunkowych. W uzasadnieniu pozwu powodowie stwierdzają, że załącznik do zaskarżonej uchwały w pkt.11 i 12 podaje stan zadłużenia na dzień 30.09.2012r. w kwotach niezgodnych ze stanem faktycznym. Powodowie twierdzą, że pozwany „nie przedstawił czytelnie, jednoznacznie i w sposób nie budzący wątpliwości i nadający się do ewentualnej weryfikacji sugerowanego zadłużenia indywidualnie dla każdego z powodów”. Dalej w uzasadnieniu pozwu powodowie odwołując się do wcześniejszego postępowania toczącego się pod sygn. akt I C 602/11 podnoszą, że pozwany dalej nie wskazał metody i sposobu obliczania długu, w zaskarżonej uchwale dalej nie rozliczył kredytu uzyskanego na budowę budynku zajmowanego przez powodów, a rozliczenie kosztów budowy lokalu jest niezbędnym elementem przeniesienia własności lokalu na rzecz członków spółdzielni.

Na pierwszym terminie rozprawy powodowie występowali już z zawodowym pełnomocnikiem, który przez cały okres trwania postępowania, nie doprecyzował ani żądania pozwu ani nie pogłębił jego merytorycznego uzasadnienia, ograniczając się jedynie do stwierdzenia w piśmie procesowym z dnia 17.10.2014r. (k. 480), że powodowie byli zobowiązani do spłaty kredytów zaciągniętych na zadanie inwestycyjne związane z wybudowaniem ich lokali poprzez jego spłatę w wysokości 1% tj. według metody wartościowej. I powodowie nie wyrazili w żaden sposób zgody na zmianę zasady spłaty przedmiotowego kredytu z metody wartościowej na metodę dochodową (normatywną), co w ocenie pełnomocnika powodów skutkuje tym, że zaskarżona uchwała narusza prawa powodów.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. w odpowiedzi na pozew (k. 269 i następne) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Odnosząc się do żądania pozwu pozwana Spółdzielnia w uzasadnieniu przyznała, że powodom przydzielono lokale na zasadzie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, z czym wiąże się obowiązek partycypacji członków w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę bloku w części przypadającej na dany lokal. Wysokość kredytu przypadająca na lokal uzależniona była od jego powierzchni i rozliczana była zgodnie z warunkami umowy na budowę zadania inwestycyjnego w postaci bloków przy ul. (...) oraz zgodnie z obowiązującymi zmieniającymi się przepisami, najpierw według metody dochodowej, a od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...) przyjęto metodę spłaty według tzw. normatywu. I począwszy od wejścia w życie powołanej ustawy członkowie otrzymywali coroczne informacje o wysokości zadłużenia, skapitalizowanych odsetkach, odsetkach przejściowo wykupionych, a Spółdzielnia prowadzi ewidencje comiesięcznych wpłat i rozliczenia zadania inwestycyjnego, które jest przedmiotem corocznej kontroli-lustracji ze strony banku kredytującego. I na podstawie takich rozliczeń dokonanych na koniec III kwartału 2012r. zamieszczono dane w zaskarżonej uchwale. Za niezasadny strona pozwana uznała zarzut nieprzedstawienia w zaskarżonej uchwale rozliczenia kredytu i zastosowanej metody rozliczenia, bowiem taki obowiązek nie wynika z art. 42 ust. 3 pkt. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a rozliczanie kredytu odbywało się stale w całym okresie jego spłaty przez poszczególnych powodów poprzez ewidencjonowanie wpłat w ewidencji analitycznej (a od roku 1996 w ewidencji syntetycznej), a członkowie o bieżącym stanie zadłużenia byli informowani na podstawie rocznych informacji o saldzie zadłużenia i jego poszczególnych pozycjach. Odnosząc się do wcześniejszego postępowania w sprawie I C 602/11 pozwana Spółdzielnia podnosi, iż poprzednia uchwała została uchylona w całości z uwagi na kwestie związane z udziałami w nieruchomości wspólnej i

sąd w poprzednim postępowaniu nie przesądził kwestii zadłużenia przypadającego na każdy lokal, a kwoty wskazane aktualnie są inne niż zawarte w uchylonej uchwale.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Poza sporem jest, że powodom przysługują spółdzielcze lokatorskie praw do poszczególnych lokali usytuowanych w bloku przy ul. (...) w M.. Decyzje o przyjęciu w poczet członków spółdzielni i o przydziałach poszczególnych lokali na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu znajdują się teczkach członkowskich załączonych do odpowiedzi na pozew.

W dniu 22.11.2012r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Własnościowej (...) w M. na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w M..

W §1 uchwały określono, że przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) stanowi :

1. nieruchomość gruntowa o pow. 2624 m² składająca się z kilku działek ewidencyjnych, na którą założono Księgę Wieczystą (...) z wpisem prawa własności na rzecz pozwanej Spółdzielni,
2. budynek wielorodzinny, 5-kondygnacyjny stanowiący własność pozwanej Spółdzielni w którym znajdują się :
 - 1) 30 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi – piwnicami o łącznej powierzchni 2230,45m²,
 - 2) pomieszczenia i urządzenia wspólne.

Załącznik do uchwały nr.(...) stanowi wykaz lokali z wyszczególnieniem:

1. danych o lokalu w rubrykach (...) (numer lokalu, położenie, powierzchnia użytkowa, pomieszczenia przynależne i powierzchnia łączna),
2. wielkość udziału w nieruchomości wspólnej w rubryce(...),
3. oznaczenie osób uprawnionych do żądania przeniesienia na nich własności lokalu w rubryce (...),
4. stan zadłużenia na dzień 30.09.2012r. z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w rubryce (...) (stan zadłużenia wobec banku) i stan zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz oprocentowaniem tych odsetek w rubryce 12 (stan zadłużenia wobec państwa).

Uchwałę w zakresie wpisów w załączniku w rubryce (...) (co wynika tylko z uzasadnienia pozwu, bowiem pełnomocnik powodów po zgłoszeniu swojego udziału w sprawie nie doprecyzował zakresu zaskarżenia uchwały) określających stan zadłużenia na dzień 30.09.2012r. zaskarżyli członkowie spółdzielni zajmujący (...) lokali spośród wszystkich (...) lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;

1. A. B. - której przysługuje lokal nr. (...),
2. S. Ł. - któremu przysługuje lokal nr. (...),
3. B. M. – której przysługuje lokal nr. (...),
4. T. i M. małżonkowie M. - którym przysługuje lokal nr. (...),
5. U. S. - któremu przysługuje lokal nr.(...),
6. D. T. - któremu przysługuje lokal nr. (...),
7. K. i A. małżonkowie K., - którym przysługuje lokal nr.(...),

8. Z. Z. - któremu przysługuje lokal nr. (...),
9. T. i E. małżonkowie W. – którym przysługuje lokal nr. (...),
10. B. K. - której przysługuje lokal nr. (...).

(dowód: uchwała nr. (...) wraz z załącznikiem k.45-47, rozliczenie kredytu III kwartał 2012r. –R. (...) k.395-405).

Wysokość kredytu przypadającego na każdy lokal wynikała z rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego z (...) p.n. budynku mieszkalne oś. (...) II zadanie III (bud.(...) numeru budowll.(...) numery admin.) w M. odpowiadające numerom bloku (...) przy ul. (...), zgodnie z którym wartość kredytu przypadającego na lokal o pow. 62,41 m⁽²⁾ wynosiła 309.322.496 starych zł., natomiast na lokal o powierzchni 74,9m⁽²⁾ wynosiła 371.226.645 starych zł.

(dowód: rozliczenie zadania inwestycyjnego k. 384-386).

Inwestycja obejmująca budowę bloków przy ul. (...) oparta była na kredytowaniu. Najpierw (...) (...) generalną umowę kredytową na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, by następnie w dniu (...) z bankiem państwowym (...) zawrzeć umowę kredyt w kwocie 696 mln. starych zł. na sfinansowanie zadania III na oś. (...) II w M., który miał być spłacany przez okres 40 lat w ratach kwartalnych według planu spłaty ustalonego przez bank (§4 umowy). Aneksami nr. (...) i nr. (...) zwiększono kwotę kredytu, zaś aneksem (...) zmieniono brzmienie §4 i postanowiono, że zadłużenie z tytułu kredytu zostanie spłacone w okresie 40 lat w ratach kwartalnych najpóźniej do dnia 25 dnia ostatniego miesiąca kwartału oraz, że spłata kredytu nastąpi w roku (...) na podstawie rozporządzenia RM z dnia 4.07.1992r., a w latach następnych zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi.

(dowody: generalna umowa kredytowa k. 387-389, umowa o kredyt k. 390-391, Aneks nr. (...) k.798, Aneks nr. (...) k.393 i k.799, Aneks nr. (...) k. 392, załączniki- koszty inwestycyjne i rozliczenie kredytu z lat 1990-1993- koperta k. 859, rozliczenie ostateczne kredytu k. 857, protokół z lustracji obsługi spłaty kredytu za okres 1991-1996 k.860-860).

Wcześniejsza uchwała zarządu Spółdzielni (...) z dnia (...) sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) była przedmiotem zaskarżenia w sprawie I C 602/11 (poprzednia sygn. akt. IC 724/09). Pierwszym wyrokiem w sprawie IC 724/09 z dnia 30.03.2010r. uchylono uchwałę nr. (...) tylko w zakresie określenia powierzchni użytkowych mieszkania oraz wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, bowiem nie wzięto pod uwagę piwnic jako pomieszczeń przynależnych do części lokali, zaś w zaskarżenie uchwały w zakresie zadłużenia zostało oddalone.

W postępowaniu apelacyjnym w sprawie I Ca 726/10 wyrokiem z dnia 28.01.2011r. uchylono wyrok sądu I instancji m.in. w zakresie dotyczącym stanu zadłużenia poszczególnych lokali, a w uzasadnieniu Sąd Apelacyjny stwierdził, że określenie w uchwale stanu zadłużenia przypadającego na lokale powodów musi być dokonane w sposób umożliwiający jego weryfikację Wyrokiem z dnia 21.03.2012r. stwierdzono nieważność uchwały w całości.

Ponownie rozpoznając sprawę pod sygn. .akt IC 602/11 Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 marca 2012r. ustalił, że uchwała nr. (...) jest nieważna w całości. Stwierdzając nieważność uchwały w uzasadnieniu wyroku w zakresie stanu obciążenia lokalu Sąd Okręgowy wskazał, że nadal nie wyjaśniona pozostała kwestia rozliczeń kredytu przez spółdzielnię wobec jej członków, bowiem spółdzielnia szczegółowego rozliczenia nie przedstawiła i nie wyjaśniła sposobu i metody liczenia wartości za poszczególne okresy które złożyły się na finalne rozliczenie na dzień 31.03.2009r. Jako, że w ocenie Sądu w toku postępowania dowodowego nie zostały usunięte wątpliwości powodów, czy podane w załączniku do uchwały wartości obejmowały rzeczywiste zadłużenie przypadające na poszczególne lokale i wobec braku możliwości weryfikacji Sąd ustalił nieważność uchwały także w tym zakresie.

(dowody: uchwała nr. (...) wraz z załącznikiem k. 806-810, wyrok w sprawę IC 724/09 k. 813, wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie I Ca 726/10 k.814-836, wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie I C 602/11 k.837-849).

Z uwagi na to, że podstawą uznanie nieważności pierwszej uchwały zarządu Spółdzielni (...) z dnia (...) sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), w zakresie objętym załącznikiem określającym stan zadłużenia poszczególnych lokali było niewyjaśnienie i brakiem możliwości weryfikacji prawidłowości wyliczeń, w niniejszym postępowaniu, którego przedmiotem było zaskarżenie kolejnej tożsamej przedmiotowo uchwały dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów w osobie H. K..

Z uwagi na brak inicjatywy dowodowej ze strony powodów reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika na rozprawie dnia 1.12.2014r. w trybie art. 59 kpc zawiadomiono Prokuraturę Okręgową w Ostrołęce (k.528v). Z inicjatywy Prokuratora Okręgowego dopuszczono dowód z opinii wskazanego powyżej biegłego (pismo procesowe prokuratora k. 555 postanowienia dowodowe k.565 i k. 573) celem ustalenia przypadającego na lokal każdego z powodów stanu zadłużenia na dzień podjęcia uchwały zarządu z tytułu: a/kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b/ dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu Państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek-przy uwzględnieniu zasad określających sposób jego ustalania zgodnie z treścią art. 42 ust. 5 pkt. a i b ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Biegła w oparciu o liczną dokumentację załączoną do odpowiedzi na pozew i do pisma procesowego z dnia (...) (k.549-550, załączoną do akt na k. 384-418 oraz stanowiącą załącznik do akt w oddzielnych szarych kopertach) i dokumenty przedstawione na żądanie biegłej przez spółdzielnię (postanowieniem z dnia (...) k.576, oraz postanowieniem z dnia (...) k.583), udzieliła odpowiedzi na zasadnicze pytania tezy dowodowej co do stanu zadłużenia każdego z lokali powodów. Dodatkowo biegła aby prawidłowo określić indywidualne zadłużenie dokonała ustalenia kosztów inwestycji budynku przy ul. (...), ustalenia zakresu rozliczenia kredytu na sfinansowanie zadania.

Szczegółowe ustalenia opinii w zakresie przypadającego na każdy lokal (każdego z powodów) stanu zadłużenia na dzień podjęcia uchwały Zarządu z tytułu: kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b/ dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu Państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek potwierdziły prawidłowość wyliczeń przyjętych w załączniku do uchwały w rubrykach (...). Biegła indywidualnie dla każdego z powodów wskazała stan zadłużenia pokrywający się z treścią zapisów w rubryce (...)

(dokonując dodatkowo rozbicia kwoty na zadłużanie z tytułu kredytu i oddzielnie z tytułu skapitalizowanych odsetek) oraz w rubryce (...). Wskazała także indywidualne kwoty które każdy z powodów będzie zobowiązany do uregulowania w sytuacji kiedy powodowie będą ubiegać się o przeniesienie przez spółdzielnię prawa własności lokalu. Na każdą taką kwotę składa się spłata: 100% kwoty kredytu, 50% skapitalizowanych odsetek, oraz 15% kwoty z tytułu przejściowego wykupienia odsetek. Najniższa kwota 19.154,61 zł obciąża powoda A. K., zaś najwyższa kwota 40.608,20 zł obciąża powodów małż. M., obciążenia pozostałych powodów wahają się w granicach 20.000 zł do 28.000 zł.

Biegła indywidualnie dla każdego z powodów wskazała stan zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat przez Spółdzielnię rat kredytowych i zadłużenia przeterminowanego. W końcowych ustaleniach opinii biegła wskazała na niezależne od spółdzielni i spółdzielców przyczyny występującego nadal zadłużenia w konkluzji stwierdzając, że z dokonanych ustaleń wynika, iż zadłużenie powodów wynika ze szczegółowej ewidencji księgowej opartej na dokumentacji, która nie nasuwa merytorycznych zastrzeżeń i zadłużenie wskazane w rubryce (...) załącznika do uchwały w pełni pokrywa się z wyliczeniami biegłej (strona (...) opinii, k.658). Biegła czyni tylko zastrzeżenie, że ewidencja naliczania i spłat kredytów przez powodów za lata 1991-2012, w formie szczegółowej była możliwa od (...) tj. od momentu założenia analitycznej ewidencji dla każdego z członków spółdzielni na mocy postanowień rozporządzeń wykonawczych do ustawy z dnia (...) W okresach wcześniejszych spółdzielnia ewidencjonowała spłaty kredytu jedynie na kontach syntetycznych bez rozbijania na poszczególnych członków. A na dzień założenia ewidencji analitycznej Spółdzielnia dokonała rozliczeń z członkami spółdzielni w zakresie spłaty kredytu i odsetek poprzez przypisanie każdemu z nich „saldo wyjściowego”.

(dowód: opinia biegłego z zakresu rachunkowości i finansów k.605-719).

Opinia biegłej sądowej przedstawia znaczną wagę dowodową i stanowiła podstawę rozstrzygnięcia niniejszego sporu, bowiem pomimo tego, iż był to spór o uchycenie uchwały zarządu Spółdzielni, to jego istota sprowadzała się do kwestii finansowo- księgowych, co do których należało skorzystać z dowodu z opinii specjalisty z dziedziny rachunkowości i finansów.

Prokurator Okręgowy i pozwana Spółdzielnia nie złożyli zastrzeżeń do opinii. Zastrzeżenia do opinii złożyła samodzielnie część powodów (k. 730-731) oraz ich pełnomocnik (k.733-734). Powodowie w ramach zarzutów do opinii wskazali, że nastąpiła bezprawna zmiana umowy kredytu (obowiązywała ich tylko umowa spłaty kredytu 1% wartości mieszkania przez 40 lat), brak wskazania umów kredytowych i rozliczenia fakturami kosztów budowy, brak ich wiedzy od 1991r. według jakich zasad spłacali kredyt.

Główny zarzut do opinii wyartykułowany przez zawodowego pełnomocnika jest mniej merytoryczny niż zarzuty samych powodów i sprowadza się do stwierdzenia, że z opinii należy wyeliminować treści które wskazują powodów jako posiadających zadłużenie, bowiem powodowie żadnego zadłużenia nie posiadają, a powodowie kredyt spłacają (spłacili) według prawa i rozliczeń z dnia przydziału, a zmiany przepisów po tym okresie bez ich zgody i oświadczenia woli są dla powodów prawnie obojętne. A zasadność żądania pozwu oparta jest na twierdzeniu opinii, iż „ nie ma możliwości ustalenia prawidłowości rozliczeń kredytu na poszczególne lokale za okres 1991-1996.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 42 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek podjęcia, w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu, uchwały, określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała ta, stosownie do art. 42 ust. 3 powołanej ustawy, winna zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku (...),
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

W myśl art. 43 powołanej ustawy projekty uchwał, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Osoby te, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14

dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

W niniejszym stanie faktycznym powyższe warunki formalne poprzedzające podjęcie uchwały zostały zachowane, potwierdzenia doręczeń i zachowana terminów znajdują się w teczkach członkowskich powodów stanowiących załączniki do akt sprawy.

Przepis art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje możliwość zaskarżenia do Sądu uchwały dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności, jeśli jest ona sprzeczna z prawem, narusza interes prawny albo uprawnienie skarżącego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 25 listopada 2011 r. (sygn. akt II CSK 118/11) wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoba uprawniona może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest ona sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego.

Powodowie wystąpili z pozwem o uchylenie uchwały zarządu, w uzasadnieniu pozwu kwestionując ustalenia w zakresie stanu zadłużenia poszczególnych lokali, bez wskazania, na czym polega naruszenie ich interesu prawnego czy uprawnienia. Nie uczynił tego także ich zawodowy pełnomocnik.

Z kontekstu stanowiska powodów należy wywnioskować tylko, że naruszenie ich interesu prawnego ma charakter ekonomiczny, skoro co do zasady kwestionują stan zadłużenia twierdząc, że spłaty kredytu powinni dokonywać według ustaleń na dzień przydziału lokalu i jak twierdzi ich pełnomocnik powodowie nie są dłużnikami.

W niniejszej sprawie powodowie nie kwestionowali prawidłowości podjęcia zaskarżonej ponownej uchwały, byli bowiem powiadomieni o treści jej projektu, z którym mogli się zapoznać i wnieśli do niego uwagi także co do stanu zadłużenia określonego w załączniku do uchwały. Zarząd pozwanej Spółdzielni nie znalazł jednak podstaw do uwzględnienia złożonych przez powodów zastrzeżeń w tym zakresie, skutkiem czego było podjęcie dnia 22.11.2012 r. uchwały w kształcie określonym w projekcie.

Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się zatem do ustalenia czy strona pozwana zasadnie obciążała powodów zobowiązaniami kredytowymi.

Na podstawie analizy zgromadzonych w niniejszej sprawie dowodów, w tym w szczególności opinii biegłego sądowego z zakresu finansów i rachunkowości wynika, że blok przy ul. (...) przekazany do eksploatacji z końcem września 1990r. był finansowany z kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14.11.1989r. następnie aneksowanej w latach 1991-1992 w zakresie podwyższenia kwoty kredytu i warunków spłaty. Z załączonych do akt dokumentów inwestycyjnych i opinii biegłego sądowego, wynika, że lokale mieszkalne zajmowane przez aktualnych powodów zostały wybudowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego na ten cel. Jako, że kredyt był zaciągnięty na zadanie inwestycyjne "osiedle (...) II zadanie III" które obejmowało dwa bloki, blok powodów o numerze (...) i drugi blok o numerze (...) biegły sądowy dokonał rozliczenia kosztów bezpośrednich i pośrednich przypadających na blok przy ul. (...) i odrębnie K. (...), a następnie dokonał rozliczenia ostatecznego kosztów budowy każdego z budynków i wskazał wartość mieszkania przy powierzchni 62,41 m⁽²⁾ i przy powierzchni 74,90m⁽²⁾, bowiem w bloku przy ul. (...) były mieszkania tylko o takich powierzchniach (strona (...) opinii, k.610-612). Ustalenia biegłego w tym zakresie pokrywają się w pełni z wyliczeniami dokonanymi przez pozwaną Spółdzielnię.

Analizując natomiast umowę kredytową zasadniczą i jej późniejsze zmiany to zgodnie z § (...) pierwotnej umowy z (...) zadłużenie miało być spłacane w ratach kwartalnych, których wysokość miała być ustalana na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1988r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz.U. z 1983 r. Nr 1, poz. 4), czyli w przypadku mieszkań przydzielonych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu w wysokości 1% aktualnej wartości mieszkania.

Aneks nr.(...) do umowy kredytu od (...) spłata kredytu miała odbywać się według kolejnego uregulowania ustawowego, a mianowicie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.07.1992r.w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania z tego tytułu (Dz.U.54.poz.257), zgodnie z którym wysokość raty przypadającej na członka spółdzielni nie mogła przekraczać 20% jego dochodów i dalej zgodnie z aneksem od roku następnego spłata miała odbywać się według obowiązujących przepisów. Powodowie początkowo spłacali kredyt metodą dochodową, a dopiero na mocy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1996 r., Nr 5, poz. 32) metodę dochodową zastąpiono spłatą według tzw. normatywu tj. zasady, że wysokość miesięcznej raty z tytułu spłaty zobowiązań stanowiła iloczyn powierzchni mieszkania oraz tzw. normatywu ustalanego corocznie. O wysokości corocznie zmienianego normatywu i o stanie zadłużenia na koniec każdego roku z tytułu kredytu, z tytułu skapitalizowanych odsetek i przejściowego wykupu odsetek spółdzielcy otrzymywali corocznie, zgodnie z warunkami w/w ustawy.

I ze stanowiska powodów wyrażonego w zastrzeżeniach do opinii i w stanowisku ich pełnomocnika wyrażonego w piśmie procesowym, wynika, że powodowie stoją na stanowisku, iż powinni spłacać kredyt według zasady z daty przydziału lokalu czyli w wysokości 1% wartości mieszkania przez lat 40, a dalsze i późniejsze zmiany umowy kredytowej ich nie obowiązują, bo nie wyrażali na to zgody.

Jest to założenie błędne, w kontekście późniejszych zmian ustawowych dotyczących spłat kredytów mieszkaniowych i pomocy Państwa w ich spłacie. Powodowie nie byli i nie mogli być stronami umów kredytowych, ani aneksować późniejszych zmian umowy, decydowały o tym uregulowania ustawowe i ani spółdzielnia ani spółdzielcy nie mieli na to wpływu.

Wbrew twierdzeniom powodów, powyższe zmiany ustawowe miały zastosowanie także do kredytów zaciągniętych przed wejściem w życie powołanej ustawy z 1995r.

Z brzmienia przepisów powyższej ustawy wynika bowiem wyraźnie, że jej celem było m.in. uporządkowanie kwestii dotyczących powyższych kredytów i pomoc państwa w ich spłacie. Skoro powodowie nie uznają spłat według normatywu, to w konsekwencji nie powinni korzystać z uprzywilejowania w spłacie kredytów wprowadzonych ustawą z1995r. (np. w postaci umorzenia części odsetek). Twierdzenie powodów, że sporny kredyt powinni spłacać w wysokości 1% wartości mieszkania, czyli wyłącznie w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz.U. z 1983 r. Nr 1, poz. 4) i w związku z tym nie mają w niniejszej sprawie do lokali powodów zastosowania przepisy późniejszych zmian ustawowych i ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw jest nieuprawnione. Z brzmienia art. 1 ust. 2 powołanej ustawy wynika bowiem wprost, że jej przepisy stosuje się do kredytów mieszkaniowych udzielonych i spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów. W związku z powyższym ten argument powodów nie zasługiwał na uwzględnienie.

W świetle uregulowań ustawowych tj. ustawy z 1995r. nie sposób wywnioskować, aby Spółdzielnia musiała uzyskać zgodę spółdzielców na przejście z rozliczania kredytu z metody dochodowej na metodę normatywną. Zarówno umowy Spółdzielni z kredytującym bankiem jak i późniejsze aneksy były zawarte w sposób ważny i wiążący dla spółdzielców.

Odnosząc się natomiast do kolejnego zarzutu, artykułowanego także przez Prokuratora Okręgowego, a mianowicie twierdzenie, że skoro nie ma możliwości ustalenia prawidłowości rozliczenia kredytu na poszczególne lokale za okres 1991-1996r. to powodów nie obciążają żadne zobowiązania kredytowe należy stwierdzić, że jest to stanowisko lansowane tylko dla potrzeb uniknięcia odpowiedzialności finansowej nałożonej na spółdzielców ustawowo.

Podkreślić należy, że spółdzielnia mieszkaniowa wypełniając ustawowe obowiązki wprowadzone dopiero ustawą z 1995r. wprowadziła analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni. Dla potrzeb założenia kont rozliczenia analitycznego od (...)

Spółdzielnia przypisała każdemu z powodów „saldo wyjściowe”. Wprawdzie biegła sądowa zastrzegła, że ewidencji naliczania i spłaty kredytów o okresie (...) nie sposób szczegółowo przeanalizować to nie zakwestionowała, że dokonanie rozliczeń ze spółdzielcami przed wprowadzeniem ewidencji analitycznej, w postaci ustalenia salda wyjściowego indywidualnie dla każdego ze spółdzielców, było nieprawidłowe. Należy bowiem zwrócić uwagę, że Spółdzielnia ustalając tzw. saldo wyjściowe musiała uwzględniać indywidualne spłaty poszczególnych spółdzielców, skoro ten stan salda wyjściowego był różny kwotowo dla każdego ze spółdzielców. Gdyby posłużono się tylko założeniem, że rozliczono zadłużenie proporcjonalnie do powierzchni mieszkania to powinny być tylko dwie kwoty salda wyjściowego, bowiem w przedmiotowym bloku były lokale tylko o pow. 62,41 m⁽²⁾ oraz o pow. 74,90 m⁽²⁾. A jak wynika z opinii biegłego stan obciążenia na dzień 30.03.1996r. (data założenia ewidencji analitycznej) był w zróżnicowanych kwotach co do poszczególnych spółdzielców : co kwoty kredytu, skapitalizowanych odsetek i przejściowego wykupienia odsetek. A wynika to z tabel załączonych do opinii zawierających rozliczenie indywidualnie każdego z powodów.

Powodowie nie mogą jak w poprzednim postępowaniu twierdzić, że nie znana jest im treść szczegółowego rozliczenia obciążeń związanych z lokalem. W niniejszym postępowaniu, rozliczenie kredytowe poszczególnych powodów dokonywane przez Spółdzielnię i przyjęte dla potrzeb zaskarżonej uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali zostało zweryfikowane w postępowaniu dowodowym w opinii biegłego sądowego z zakresu finansów i rachunkowości. Nie ma innej możliwości uzyskania bardziej obiektywnego rozliczenia, zweryfikowania prawidłowości rozliczeń przeprowadzanych przez pozwaną spółdzielnię, niż opinia biegłego sądowego, której zabrakło w poprzednim postępowaniu. Istotna jest konkluzja opinii biegłego, w której stwierdza się, że zadłużenia powodów na dzień podjęcia uchwały zarządu Spółdzielni wynika ze szczegółowej ewidencji księgowej opartej na dokumentacji, która nie nasuwa merytorycznych zastrzeżeń i na k. 54 opinii (k.658) wskazuje na przypisanie powodom tożsamego stanu zadłużenia z tytułu kredytu , skapitalizowanych odsetek, przejściowego wykupu ze środków budżetu Państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek, tożsamych kwot co wskazane w rubryce (...) załącznika do zaskarżonej uchwały zarządu.

Powodowie innych dowodów zaprzeczających ustaleniom opinii nie zaoferowali. A biegły sądowy nie stwierdził, nieprawidłowości w rozliczeniu kosztów budowy mieszkań i rozliczenia kredytu indywidualnie na każdego ze spółdzielców.

W świetle powyższego nie sposób uznać, że zaskarżona uchwała godzi w interesy ekonomiczne powodów, w konsekwencji czego powództwo podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu brak także podstaw do kwestionowania prawidłowości wyliczeń, przyjętych przez zarząd spółdzielni skoro dodatkowo analityczna ewidencja zadłużenia z tytułu kredytu podlegał corocznej kontroli Banku, który dotychczas nie stwierdził w tym zakresie rażących nieprawidłowości. Ponadto Sąd miał na uwadze, całą dokumentacja związaną z udzieleniem kredytu bankowego na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia wraz z rozliczeniem kosztów budowy lokali mieszkalnych objętych tym zadaniem inwestycyjnym, która została poddana sprawdzeniu i analizie z punktu widzenia prawidłowości rozliczeń przez biegłego sądowego z zakresu finansów i rachunkowości.

Ponadto należy zwrócić uwagę powodów, że skorzystanie z pomocy państwa w formie przejściowego wykupienia odsetek od tych kredytów umorzone zostanie na dzień (...), w ciężar budżetu państwa (niespłacone zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek i z tytułu przejściowego wykupienia odsetek), dlatego też w interesie powodów jest aby jak najszybciej zakończyć proces ustanawiania odrębnej własności lokali.

W przypadku ustanawiania odrębnej własności lokalu, ponownie zaktualizuje się obowiązek ustalenia stanu zadłużenia, bowiem jak wynika z załączonych do pozwu teczek członkowskich, po wniesieniu pozwu powodowie dalej otrzymywali roczne informacje o stanie zadłużenia w kwotach innych (mniejszych) niż wskazane w rubryce (...) załącznika do uchwały zarządu.

Z podanych powyżej względów z uwagi na brak podstaw z art. 43 ustęp. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec fakty nie potwierdzenia naruszenia interesu prawnego powodów treścią zaskarżonej uchwały zarządu powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawiera pkt 2 sentencji. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu przyjęte zostały reguły określone w art. 98 k.p.c. i obciążono w równych częściach całością kosztów postępowania powodów jako stronę przegrywającą proces. Na przedmiotowe koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie biegłej sądowej w kwocie (...) zł przyznane postanowieniem z dnia 20.09.2016r. (k.736-739) i pokryte z zaliczki uiszczonej przez pozwaną Spółdzielnię (k.772 dowód przelewu) oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego według taksy radcowskiej obowiązującej w dacie wniesienia pozwu w kwocie (...) (zgodnie z § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2002.163.1349) oraz kwotę (...) zł stanowiące opłaty skarbowe od pełnomocnictw. Łączne koszty sądowe zamknęły się kwotą (...) zł rozliczoną w równych częściach na dziesięciu powodów, każdego z powodów (w tym małżonków wspólnie) obciążono kwotami po (...) zł. na rzecz strony pozwanej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.