

Sygn. akt I C 603/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Michał Jank

Protokolant : sekr, sąd. Magdalena Szulta

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2016 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa E. H. i J. H.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w N. z siedzibą w N.

o nakazanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów E. H. i J. H. solidarnie na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w N. z siedzibą w N. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 2.462,42 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt dwa złote 42/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powodowie E. H. i J. H. wnieśli o nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w N. przeniesienia na nich prawa własności lokalu numer (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonego na Osiedlu (...) w N. wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej jednobudynkowej obliczonym przez pozwaną w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty uprawomocnienia się wyroku. Powodowie wnieśli także o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnieśli, iż od dnia 16.04.1993 r. zajmują lokal nr (...) położony na Osiedlu (...) w N. znajdujący się w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wskazali, iż w dniu 24.06.2004 r. złożyli pozwanej wniosek o zmianę prawa spółdzielczego własnościowego na prawo odrębnej własności. Pozwana odmówiła jednak uwzględnienia tego wniosku informując ich jedynie, że ogólna wartość lokalu wynosi 34.540 zł, z czego kwota 27.632 zł stanowiła środki z kredytu do długoterminowej spłaty. Tożsame wnioski powodowie bezskutecznie składali również w dniach 08.12.2009 r., 29.01.2010 r., 19.07.2010 r. i 23.11.2010 r. Wskazali też, że od czasu zasiedlenia lokalu nie otrzymali dokumentu "ostateczne rozliczenie kosztów budowy" ani innej dokumentacji w przedmiocie rozliczenia budowy ich mieszkania, dlatego nie posiadają wiedzy, aby ich mieszkanie było zadłużone. Poza tym podnieśli, że spłacili wszystkie należności z tytułu kredytu i odsetek. Jako podstawę prawną swego roszczenia powodowie wskazali art. 491 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(pozew, k. 2-5; pismo procesowe powodów z dnia 06.09.2011 r., k. 85-94)

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, iż powodom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na Osiedlu (...) w N. oraz że wkład budowlany został przez nich sfinansowany w 20 % z wpłaty własnej powodów, a w pozostałej części na zasadzie długoterminowego kredytu, który miał być przez nich spłacany wraz z odsetkami w miesięcznych ratach w okresie 50 lat po rozliczeniu inwestycji, o czym powodowie zostali zawiadomieni. Pozwana zarzuciła też, że ostateczne rozliczenie budynku nastąpiło w sierpniu 1993 r., a od momentu zasiedlenia lokalu przez powodów do chwili obecnej jest prowadzona ewidencja stanu i spłat kredytu. Nadto, historia spłaty kredytu udzielonego powodom została pozytywnie oceniona w trakcie lustracji pełnej przeprowadzonej u niej w 2006-2007 r. Pozwana wyjaśniła, że od 1995 r. powodowie spłacają swoje zobowiązania z tytułu kredytu i odsetek w trybie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Spłaty te odbywają się w formie tzw. normatywu w kwocie 211,56 zł stanowiącej iloczyn wskaźnika normatywu (3,075 zł) i powierzchni lokalu powodów (68,8 m²) oraz od II kwartału 1997 r. w pierwszej kolejności obejmują kwotę kredytu i skapitalizowanych odsetek, a w następnej kolejności są przeznaczane na odsetki budżetowe. Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa podniosła więc, że powodowie na dzień wniesienia pozwu posiadają zobowiązania wobec Skarbu Państwa w postaci odsetek budżetowych w wysokości 62.215,70 zł, co uniemożliwia przeniesienie na nich prawa własności zajmowanego lokalu.

(odpowiedź na pozew, k. 23)

W piśmie procesowym z dnia 14.10.2015 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa podniosła również, że Sąd Rejonowy w Malborku wyrokiem z dnia 12.08.2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 336/13 zasądził od powodów na rzecz pozwanej należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za wodę i kanalizację oraz spłaty zadłużenia kredytu udzielonego Spółdzielni na budowę lokalu zajmowanego przez powodów, dlatego nie zostały spełnione przesłanki przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność, o których mowa w art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(pismo procesowe z dnia 14.10.2015 r., k. 773-776)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. H. (od 1974 r.) i J. H. (od 1998 r.) są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w N. (dalej jako: Spółdzielnia Mieszkaniowa). Od 1982 r. zajmowali oni mieszkanie położone przy ul. (...) (później ul. (...)) w N. na warunkach prawa spółdzielczego lokatorskiego. W związku z objęciem tego lokalu powódka E. H. wniosła do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej wkład mieszkaniowy w kwocie 10.120.000 zł (sprzed denominacji).

(dowód: pismo pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.04.1993 r., k. 97; deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, k. 704-706; wnioski o przydział mieszkania, k. 854-855 i 859-863; protokół zdawczo-odbiorczy, k. 851; przydział lokalu mieszkalnego, k. 98; zeznania powódki E. H., k. 262-264; zeznania powoda J. H., k. 264-265)

W 1983 r. powódka E. H. wniosła o zamianę ww. mieszkania na większy lokal. W rezultacie, w dniu 16.04.1993 r. uzyskała przydział lokalu mieszkalnego kategorii M-5 o powierzchni użytkowej 68,8 m² położonego przy ulicy (...) w N. na warunkach prawa spółdzielczego własnościowego. Powód J. H. został natomiast ujęty w przydziale tego mieszkania jako mąż E. H.. Obejmując ww. lokal powódka E. H. zobowiązała się do wniesienia wkładu w wysokości 20 % wartości mieszkania oraz do spłaty kredytu długoterminowego wraz z odsetkami. Została również poinformowana, że wysokość zaliczki na wkład budowlany będzie mogła ulec zmianie po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego z kredytującym bankiem.

(dowód: podania powódki E. H. z dnia 14.01.1983 r., 24.04.1984 r., 08.04.1987 r., 27.05.1991 r. i 01.09.1989 r., k. 841-842, 845, 847-848, 850; pisma pozwanej z dnia 14.04.1987 r., 07.12.1988 r., 06.06.1991 r., k. 840, 843-844; przydział lokalu mieszkalnego, k. 6; oświadczenia powódki E. H. z dnia 13.04.1993 r., k. 79, 700 i 702; pismo pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13.04.1993 r., k. 704; zeznania powódki E. H., k. 262-264; zeznania powoda J. H., k. 264-265)

Na wkład budowlany mieszkania przy ulicy (...) powódka E. H. wpłaciła łącznie 89.432.900 zł (sprzed denominacji), z czego kwota 83.257.400 zł pochodziła z likwidacji jej księżeczki mieszkaniowej, a kwota 6.175.500 zł została prześięgowana przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w związku z rozliczeniem wkładu mieszkaniowego na lokal położony przy ul. (...) w N.. W konsekwencji, po wypłaceniu powódce E. H. nadwyżki w kwocie 6.872.900 zł, wniesiony przez nią wkład budowlany wynosił 82.560.000 zł (sprzed denominacji).

(dowód: informacja dotycząca kartoteki wkładu budowlanego wraz z rozliczeniem, k. 76-77; pisma pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13.0.1993 r., 30.04.1993 r., 14.03.2005 r., 17.11.1997 r., k. 824-826, 829; zaświadczenie z dnia 01.04.1993 r., k. 837; opinia biegłej sądowej w zakresie księgowości, k. 325-431)

Budynek nr (...), w którym znajduje się lokal zajmowany przez powodów, został wybudowany przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w ramach zadania inwestycyjnego "(...)" (razem z budynkiem nr (...)) ze środków własnych członków Spółdzielni (wkłady mieszkaniowe) oraz ze środków z kredytu w kwocie 403.145.000 zł (sprzed denominacji) udzielonego przez bank państwowy (...) Oddział w E. w dniu 12.08.1985 r. i 23.11.1987 r. na warunkach określonych w generalnej umowie kredytowej z dnia 27.06.1983 r. Po zakończeniu budowy i oddaniu budynków do użytkowania bank w dniach 20.09.1993 r. i 23.09.1993 r. dokonał rozliczenia inwestycji zgodnie z dyspozycją złożoną przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową. Łączny koszt zadania inwestycyjnego "(...)" wyniósł 5.702.852,68 zł (po denominacji), a powierzchnia użytkowa wzniesionych budynków wyniosła 11.367,3 m². Koszt budowy 1 m² obliczono zatem na 502 zł. W konsekwencji, koszt budowy lokalu powodów E. H. i J. H. wyniósł 34.540 zł (502 zł x 68,80 m²). Należny od nich wkład budowlany ostatecznie oszacowano zatem na kwotę 6.908 zł (69.080.000 zł sprzed denominacji) (20 % z 34.540 zł) i w rezultacie wypłacono powódce E. H. nadwyżkę w wysokości 13.480 zł. Pozostała kwota w wysokości 27.632 zł stanowiła natomiast część kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu powodów. Rozliczenie to zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.09.1993 r.

(dowód: protokół z lustracji pełnej, k. 587-610; pismo banku (...) S.A. z dnia 04.07.2011 r. wraz z dyspozycją, k. 60-64; informacja dotycząca kartoteki wkładu budowlanego wraz z rozliczeniem, k. 76-77; generalna umowa kredytowa z dnia 27.06.1983 r. i decyzja kredytowa z dnia 12.08.1985 r., k. 107-110; protokół nr (...) z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.09.1993 r., k. 111-113; zaświadczenie z dnia 29.11.1995 r., k. 724; zeznania świadka L. S., k. 308-310; opinia biegłej sądowej w zakresie księgowości wraz z pisemną i ustną opinią uzupełniającą, k. 325-431, 465-468, 486-487)

Budynek, w którym znajduje się lokal powodów, jest objęty uchwałą Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nr (...) z dnia 01.09.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości dla Osiedla (...). W dniu 1.09.2004 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął również uchwałę nr (...) w sprawie określenia rodzaju powierzchni lokali i pomieszczeń w związku z przekształceniem praw do lokali w odrębną własność na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Na podstawie powyższych uchwał pozwana rozpoczęła przekształcanie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawa własności.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11.03.2014 r. stwierdzono częściową nieważność uchwały nr (...) r., tj. w zakresie § (...), zgodnie z którym z procesu przekształcenia na odrębną własność wyłączone zostały pomieszczenia stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. lokale użytkowe, biurowiec, pomieszczenia służbowe w piwnicach, warsztaty, pomieszczenia przeznaczone na archiwum, węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy gazowych, wodnych, garaż i budynek gospodarczy.

(dowód: uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej 01.09.2004 r. nr (...) i (...), k. 611-621; zeznania powódki E. H., k. 262-264; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11.03.2014 r., sygn. akt I ACa 813/13, k. 244 i 248-264 akt o sygn. I C 1034/12; odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 126-192)

W dniu 24.06.2004 r. powódka E. H. złożyła do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioski o zawarcie umowy w przedmiocie przeniesienia na nią prawa odrębnej własności zajmowanego lokalu wraz prawem własności

nieruchomości obejmującej budynek i prawem własności pomieszczeń przynależnych do lokalu oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi poinformowała, że ogólna wartość lokalu powódki wyniosła 34.540 zł, z czego wkład budowlany stanowił kwotę 6.908 zł, a kredyt do długoterminowej spłaty kwotę 27.632 zł, dlatego przekształcenie lokalu powodów będzie możliwe po całkowitej spłacie kredytu i odsetek.

(dowód: wniosek z dnia 24.06.2004 r., k. 8; pismo Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24.06.2004 r., k. 9; zeznania powódki E. H., k. 262-264; zeznania powoda J. H., k. 264-265)

W dniu 09.12.2009 r., 29.01.2010 r., 19.07.2010 r. i 03.08.2010 r. powodowie E. H. i J. H. ponownie złożyli do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębne prawo własności.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi z dnia 03.08.2010 r. ponownie poinformowała powodów, że przekształcenie ich lokalu będzie możliwe dopiero po całkowitej spłacie kredytu i odsetek.

(dowód: wnioski z dnia 08.12.2009, 29.01.2010 r., 19.07.2010 r. i 03.08.2010 r., k. 10-11, 14 i 16; pismo pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 03.08.2010 r., k. 15; zeznania powódki E. H., k. 262-264; zeznania powoda J. H., k. 264-265)

W dniu 26.05.2008 r., 17.06.2010 r. i 24.11.2010 r. powódka E. H. złożyła do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej wniosek o przedstawienie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jej lokalu.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi z dnia 23.06.2010 r. poinformowała powódkę, że koszty budowy jej lokalu zostały rozliczone w 1993 r. oraz że zostały one wyjaśnione powódce w doręczonym protokole z lustracji pełnej za lata 2003-2005. W dniu 22.12.2010 r. pozwana poinformowała natomiast, że podtrzymuje swoje stanowisko z dnia 23.06.2010 r.

(dowód: pisma powódki E. H. z dnia 26.05.2008 r., 17.06.2010 r., 24.11.2010 r., k. 7, 12 i 16; pisma Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23.06.2010 r. i 22.12.2010 r., k. 13 i 17)

Powodowie E. H. i J. H. nie spłacili pełnej kwoty odsetek budżetowych przypadających na ich lokal, których wysokość wynosiła:

-66.971,01 zł (według stanu na dzień 31.12.2008 r.),

-64.847,24 zł (według stanu na dzień 31.12.2009 r.),

-62.370,44 zł (według stanu na dzień 31.12.2010 r.),

-61.393,61 zł (według stanu na dzień 04.06.2012 r.)

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa regularnie przekazywała powodom informacje o stanie ich konta kredytowego.

(dowód: informacje o stanie konta z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek, k. 18, 51, 223; dokumentacja księgowa, k. 27, 230-261, 627-628; zeznania świadka L. S., k. 308-310; opinia biegłej sądowej w zakresie księgowości, k. 325-431)

W dniu 20.03.2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła przeciwko powodom E. H. i J. H. pozew o zapłatę kwoty 24.139,71 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu nieopłaconych opłat czynszowych, kosztów upomnień oraz zadłużenia w spłacie kredytu udzielonego Spółdzielni Mieszkaniowej na wybudowanie lokalu zajmowanego przez powodów.

Sąd Rejonowy w Malborku wyrokiem z dnia 12.08.2015 r. (sygn. akt I C 336/13) zasądził na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej:

-solidarnie od E. H. i J. H. kwotę 1.762,65 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 227,06 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 1.989,71 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt I),

-solidarnie od E. H. i J. H. kwotę 2.275,80 zł tytułem opłaty za zimną wodę oraz kanalizację oraz kwotę 2.873,71 zł tytułem opłaty za ciepłą wodę oraz kanalizację wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 632,27 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 5.781,78 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt II),

-od E. H. kwotę 4.122,84 zł tytułem spłaty zadłużenia kredytu udzielonego pozwanej na wybudowanie lokalu zajmowanego przez powodów wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 353,40 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 4.476,24 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt III).

Sąd Rejonowy w Malborku w punkcie IV wyroku oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej w pozostałym zakresie, zaś punkcie V, VI i VII orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 11.01.2016 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Malborku m.in. w punktach I, II, III i IV oznaczając je jako punkt I w ten sposób, że zasądził od E. H. i J. H. solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w N. kwotę 24.139,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty.

Należności zasądzone ww. wyrokami nie zostały przez powodów spłacone.

(dowód: pozew, k. 2-3; wyrok Sądu Rejonowego w Malborku z dnia 12.08.2015 r., sygn. akt I C 336/13, k. 684, 672-706; wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 16.01.2016 r., sygn. akt III Ca 857/15, k. 747-748 i 765-775 - akta sprawy o sygn. I C 336/13; e-protokół z rozprawy utrwalony na płycie CD, k. 923)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny został w niniejszej sprawie ustalony na podstawie dowodów z dokumentów, z opinii biegłej sądowej w zakresie księgowości oraz z zeznań świadka L. S. i powodów E. H. i J. H..

Odnosnie dowodów z dokumentów Sąd za przydatne uznał przede wszystkim dokumentację dotyczącą członkostwa powodów w pozwanej Spółdzielni i przysługujących im lokali (m.in. deklaracje przystąpienia, wnioski o przydział mieszkania, oświadczenia powódki) oraz rozliczenia budowy lokalu powodów i wysokości opłat i części kredytu przypadających na ten lokal (m.in. generalną umowę kredytową i decyzję kredytową, informacje dotyczące kartoteki wkładu budowlanego wraz z rozliczeniem, ewidencję analityczną pozwanej, protokół z lustracji pełnej przeprowadzonej u pozwanej, raporty banku (...) S.A.), a także korespondencję przedprocesową stron, uchwały Zarządu pozwanej z dnia 01.09.2004 r. oraz dokumenty zgromadzone w aktach spraw o sygn. I C 1034/12 i I C 336/13, w tym w szczególności wyroki wraz z uzasadnieniami: Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11.03.2014 r., Sądu Rejonowego w Malborku z dnia 12.08.2015 r. oraz Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 16.01.2016 r. W ocenie Sądu powyższe dokumenty były rzetelne i autentyczne. W szczególności Sąd nie podzielił zarzutów powodów zmierzających do podważenia wiarygodności dokumentacji księgowej prowadzonej przez pozwaną. Zauważyć należy, że dokumentacja ta była przedmiotem badania biegłej sądowej w zakresie księgowości, lustratorów prowadzących lustrację pełną pozwanej oraz banku kredytującego, którzy uznali, że jest ona prowadzona w sposób prawidłowy, rzetelny oraz zgodny z odpowiednimi przepisami i ewidencjami banku. W konsekwencji, brak dokumentacji źródłowej dla wpisów danych zawartych w posiadanej przez pozwaną dokumentacji nie mógł w ocenie Sądu skutecznie podważyć jej wiarygodności.

Sąd oddalił natomiast wniosek powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia w oryginale dokumentów wymienionych w ich piśmie procesowym z dnia 30.06.2016 r. (tj. przelewu Banku (...) w E. z dnia 27.04.1993 r. lub

innego dokumentu potwierdzającego przekazanie na konto Spółdzielni wszystkich naliczonych kwot ze zlikwidowanej księżeczki mieszkaniowej E. H. oraz dokumentów na kwotę 10.120.000 zł, 3.944.500 zł, 6.175.500 zł, 6.872.900 zł i 13.480.000 zł - k. 902). Zgodnie z art. 248 § 1 k.p.c. każdy obowiązany jest przedstawić na zarządzenie sądu w oznaczonym terminie i miejscu dokument znajdujący się w jego posiadaniu i stanowiący dowód faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że dokument zawiera informacje niejawne. Na rozprawie w dniu 01.08.2016 r. pozwana oświadczyła, iż nie posiada oryginałów żądanych przez powodów dokumentów, dlatego ich wnioski nie mógł zostać uwzględniony. To samo należało odnieść do żądanie złożenia pełnej dokumentacji dotyczącej rozliczenia zadania inwestycyjnego i wybudowania pomieszczeń w budynku nr (...) oraz rozliczenia wkładu z księżeczki mieszkaniowej. Na rozprawie w dniu 22.08.2013 r. pozwana oświadczyła bowiem, iż złożyła wszystkie dokumenty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 572).

Za przydatną Sąd uznał również opinię biegłej sądowej w zakresie księgowości B. T., w której potwierdzono m.in., iż powodowie są zobowiązani do zapłaty tzw. odsetek budżetowych przypadających na ich lokal w kwocie 61.393,61 zł według stanu na dzień sporządzenia opinii. Biegła sądowa potwierdziła także, że pozwana w sposób prawidłowy ustaliła koszty budowy mieszkania powodów oraz należycie prowadzi ewidencję stanu ich konta kredytowego i rozlicza koszty. Oceniając tę opinię Sąd miał na uwadze, że została ona sporządzona przez osobę będącą specjalistą w swojej dziedzinie (mającą również 25-letnie doświadczenie pracy w spółdzielczości mieszkaniowej). Ponadto, biegła przy sporządzaniu opinii wykorzystwała całokształt dostępnej dokumentacji księgowej znajdującej się w aktach niniejszej sprawy oraz w siedzibie spółdzielni oraz wyjaśniła, że dokumenty te były wystarczające do sporządzenia opinii. Poza tym, opinię tę Sąd uznał za rzetelną, logiczną i spójną. Biegła w opiniach uzupełniających (pisemnej i ustnej) rzeczowo ustosunkowała się również do zarzutów i uwag powodów. W konsekwencji, Sąd podzielił zawarte w niej ustalenia. Zbędne i zmierzające do przedłużenia postępowania byłoby zatem przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności, dlatego wniosek powodów podlegał oddaleniu na podstawie art. 217 § 3 k.p.c.

Sąd wziął też pod uwagę zeznania świadka L. S., która w pozwanej Spółdzielni pełni funkcję głównej księgowej. Jej zeznania były w pełni wiarygodne i logiczne, korespondowały z dokumentacją księgową oraz znalazły potwierdzenie w opinii biegłej sądowej w zakresie księgowości.

Oddaleniu podlegał natomiast wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. W. na okoliczność dokonywania przez pozwaną przekształceń mieszkań na podstawie uchwał Zarządu, które zostały zmienione wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Okoliczność ta była bowiem niekwestionowana przez pozwaną, która na rozprawie w dniu 01.09.2016 r. przyznała, że po 2004 r. w dalszym ciągu były przenoszone prawa własności lokali na członków spółdzielni, mimo iż w późniejszym czasie uchwała spółdzielni, na podstawie których ich dokonywano została w części uznana za nieważną, a także że spółdzielnia nie podejmowała działań w celu uregulowania sytuacji prawnej w związku z częściowym stwierdzeniem nieważności uchwały (k. 921). Zgodnie zaś z art. 229 k.p.c. fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną co do zasady nie wymagają dowodu.

Wiarygodne i przydatne i dla rozstrzygnięcia sprawy były również zeznania powodów, którzy potwierdzili okoliczności istotne w sprawie, przy czym Sąd nie podzielił przedstawionej przez nich oceny prawnej tych faktów.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie w niniejszej sprawie domagali się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na nich prawa własności lokalu położonego przy ul. (...) w N. wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej jednobudynkowej.

Podstawę prawną ich roszczenia stanowił art. 491 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje, że 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. Samo roszczenie, którego przedmiotem jest żądanie ustanowienia prawa odrębnej własności określa natomiast art. 1714 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni,

którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

Bezspornym jest, iż powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w stosunku do którego domagają się oni ustanowienia prawa odrębnej własności. W dniu 16.04.1993 r. powódka E. H. otrzymała bowiem przydział powyższego lokalu na warunkach prawa spółdzielczego własnościowego. Odnośnie powoda J. H. należy natomiast wskazać, że zgodnie z ówczynie obowiązującym art. 215 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze spółdzielcze prawo do lokalu przydzielone jednemu z małżonków w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Mając zatem na uwadze, że ww. lokal został przyznany powódce w czasie trwania małżeństwa z powodem J. H. oraz w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej rodziny należało uznać, iż powód J. H. również dysponuje prawem spółdzielczym do wspomnianego lokalu.

Bezsporne było również, iż powodowie kilkakrotnie występowali do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z pisemnym żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności zajmowanego przez nich lokalu, czego jednak pozwana odmawiała z uwagi na niespłacenie przez nich wszystkich zobowiązań związanych z budową ich lokalu. Powyższe znalazło również potwierdzenie w treści wniosków powodów z dnia 24.06.2004 r., 09.12.2009 r., 29.01.2010 r., 19.07.2010 r. i 03.08.2010 r. (k. 8, 10-11, 14 i 16) oraz odpowiedzi pozwanej z dnia 24.06.2004 r. i 03.08.2010 r. (k. 9 i 15). Kwestią zasadniczą w niniejszej sprawie było zatem rozstrzygnięcie czy powodowie spełniają warunki przewidziane w art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. czy dokonali spłaty: części przypadających na nich zobowiązań spółdzielni związanych z budową ich lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a także zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, tj. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, iż Sąd Rejonowy w Malborku wyrokiem z dnia 12.08.2015 r. (sygn. akt I C 336/13) zasądził na rzecz pozwanej:

- solidarnie od powodów kwotę 1.762,65 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 227,06 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 1.989,71 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt I)
- solidarnie od powodów kwotę 2.275,80 zł tytułem opłaty za zimną wodę oraz kanalizację oraz kwotę 2.873,71 zł tytułem opłaty za ciepłą wodę oraz kanalizację wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 632,27 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 5.781,78 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt II),
- od powódki E. H. kwotę 4.122,84 zł tytułem spłaty zadłużenia kredytu udzielonego pozwanej na wybudowanie lokalu zajmowanego przez powodów wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień wniesienia pozwu w wysokości 353,40 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 4.476,24 zł od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty (punkt III).

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 11.01.2016 r. (sygn. akt III Ca 857/15) zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Malborku m.in. w punktach I, II, III i IV w ten sposób, że uwzględnił w całości powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej i zasądził od E. H. i J. H. solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w N. kwotę 24.139,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.03.2013 r. do dnia zapłaty. Nadto, na rozprawie w dniu 01.08.2016 r. powodowie przyznali, że należności zasądzone powyższymi wyrokami nie zostały przez nich spłacone (e-protokół z rozprawy, k. 923). Oznacza to zatem, że powodowie posiadają obecnie zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawomocne orzeczenie sądu - w tym wypadku wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 11 stycznia 2016 r. w sprawie III Ca 857/15 - zgodnie z art. 365 § 1 kpc wiąże Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę. W niniejszej sprawie Sąd nie mógł więc ustalić odmiennie tj. że powodowie nie ponoszą żadnych zaległości względem Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym w szczególności z tytułu spłaty zadłużenia kredytu udzielonego pozwanej na wybudowanie lokalu zajmowanego przez powodów. Nie spełniony został zatem podstawowy warunek, o którym mowa w art. 1714 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. spłata należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami), dlatego powództwo podlegało oddaleniu już z tej przyczyny. Bez znaczenia pozostają natomiast twierdzenia powodów, iż wnieśli oni skargę o wznowienie postępowania zakończonego wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11.01.2016 r. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W niniejszej sprawie rozprawa została zamknięta w dniu 01.08.2016 r. (k. 923), a w tej dacie ww. wyroki były prawomocne. Oznacza to więc, że w dacie zamknięcia rozprawy było prawomocnie przesądzone, iż powodowie posiadają względem Spółdzielni Mieszkaniowej zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, co uniemożliwia przekształcenie prawa spółdzielczego własnościowego w prawo własności.

Po drugie, powodowie - mimo spoczywającego na nich ciężaru dowodu z mocy art. 6 k.c. - nie wykazali, aby dokonali całkowitej spłaty przypadających na ich lokal zobowiązań pozwanej związanych z jego budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutów powodów, iż nie ponoszą oni odpowiedzialności za zobowiązania kredytowe Spółdzielni należy w pierwszej kolejności wskazać, że bezspornym jest, iż budowa budynku nr (...), w którym znajduje się lokal powodów, była współfinansowana ze środków pochodzących z kredytu udzielonego pozwanej przez (...) Bank (...) Oddział w E.. W dacie zaciągnięcia przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową tego kredytu (tj. w dniu 12.08.1985 r.) obowiązki jej członków regulował art. 208 ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym członkowie spółdzielni byli obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Art. 226 § 1 Prawa Spółdzielczego stanowił natomiast, że obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Statut pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w § 15 ust. 4 przewidywał z kolei, że przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy (k. 625). Zasady udzielania kredytów spółdzielniom mieszkaniowym zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30.12.1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowego. Rozporządzenie to przewidywało m.in., że kredyt udzielony na budowę mieszkań przydzielonych na warunkach własnościowego prawa do lokalu miał być spłacany w następujący sposób:

- w wysokości 20 % kosztów budowy jako wkład budowlany członka spółdzielni wpłacany przed objęciem mieszkania
- w pozostałej części (80 %) przez członka spółdzielni wraz z odsetkami w ratach miesięcznych w okresie 50 lat od rozliczenia inwestycji.

W związku przemianami ustrojowymi i gospodarczymi w Polsce, w tym także w zakresie kredytowania budownictwa mieszkaniowego, z dniem 01.01.1990 r. ustawą z dnia 28.12.1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. Nr 74, poz. 440, z późn. zm.) zostały uchylone m.in. postanowienia umów kredytowych ustalające oprocentowanie kredytów według stawek stałych i preferencyjnych. Jednocześnie, wraz z urynkowieniem kredytów mieszkaniowych, tj. zniesieniem preferencyjnych stawek oprocentowania kredytów mieszkaniowych oraz częściowego ich umarzania, wprowadzono nowe formy pomocy państwa w spłacie tych kredytów, polegające m.in. na przejściowym wykupieniu odsetek naliczanych przez banki. Pozwalało to natomiast na okresowe przejęcie przez Skarb Państwa zadłużenia zaciągniętego przez spółdzielnie w stosunku do banków oraz spłacenia go na preferencyjnych warunkach. W konsekwencji, na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy Rada Ministrów w latach 1990-1995 wydała szereg aktów prawnych regulujących kwestie pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnie

mieszkańców do dnia 31.05.1992 r. Od dnia 01.01.1996 r. obowiązuje natomiast ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32). Ustawa ta również regulowała kwestie dotyczące przejściowego wykupienia z budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (art. 4 ust. 1 pkt 2) oraz dała kredytobiorcom m.in. możliwość przejścia na spłatę tych zobowiązań według tzw. normatywu, z którego spłacany był kredyt, odsetki bieżące, odsetki skapitalizowane oraz w ostatniej kolejności tzw. odsetki budżetowe, czyli odsetki naliczone od kwoty kredytu do spłaty wykupione przez budżet państwa. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutów powodów, iż kredytobiorcą była jedynie pozwana Spółdzielnia a nie oni należy wskazać, że ww. ustawa w art. 2 pkt 4 wyjaśniała, iż przez kredytobiorcę należy również rozumieć członka spółdzielni mieszkaniowej zajmującego lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię. Niezasadny był również zarzut powodów, iż nie ponoszą oni odpowiedzialności względem Skarbu Państwa skoro kredyt był spłacany względem banku. Analizowana ustawa w art. 6 ust. 2 przewidywała bowiem, że banki są obowiązane wobec Skarbu Państwa do administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych.

W świetle powyższego należy zatem wskazać, iż powodowie byli zobowiązani do spłaty przypadającego na nich kredytu zaciągniętego przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową wraz z odsetkami. Płacony przez nich normatyw był więc w pierwszej kolejności przeznaczony na spłatę ww. zobowiązań kredytowych. Po ich uregulowaniu po stronie powodów pozostał natomiast obowiązek spłaty tzw. odsetek budżetowych należnych Skarbowi Państwa w związku z udzieloną pomocą w postaci przejściowego wykupienia odsetek od kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez spółdzielnię. Biegła sądowa w zakresie księgowości wyjaśniła, iż według stanu z dnia sporządzenia opinii (tj. 04.06.2012 r.) zadłużenie powodów z tego tytułu wynosiło 61.393,61 zł. Tożsame wnioski wypływały również z analizy dokumentacji księgowej prowadzonej przez pozwaną, która regularnie przekazywała powodom informacje o stanie ich konta kredytowego ze wskazaniem wysokości odsetek budżetowych (k. 18, 51 i 223). Szczegółowe rozliczenie i wyjaśnienie podstaw prawnych zadłużenia powodów zostało również przedstawione w doręczonym im protokole z lustracji pełnej przeprowadzonej u pozwanej w 2006-2007 r. (k. 587-610). Nadto, w protokole tym potwierdzono, że pozwana prowadzi ewidencję zgodnie z obowiązującymi przepisami i ewidencją bankową. Podkreślić też należy, że również kredytujący bank (...) w ramach prowadzonej kontroli potwierdził prawidłowości ewidencjonowanych przez spółdzielnię analitycznych zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, naliczania normatywu, raty kapitałowej, odsetek bieżących od zadłużenia bankowego i waloryzacji oraz księgowania normatywu i wykupu odsetek. Nadto bank zaświadczył, że stany zadłużenia wszystkich kont w ewidencji analitycznej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową są zgodne z jego danymi oraz potwierdził, iż ewidencja pozwanej zawiera wszystkie elementy określone w odpowiednich przepisach (k. 117-121). W rezultacie, Sąd na podstawie dowodów z opinii biegłej sądowej oraz z dokumentów przyjął, iż powodowie nie spłacili całości zobowiązań z tytułu spłaty przypadającego na nich kredytu zaciągniętego przez pozwaną na budowę ich lokalu. Nie spełnili oni zatem również warunków z art. 1714 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 1714 w zw. z art. 491 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a contrario oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie I.

Odnośnie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych należy wskazać, że zgodnie z art. 491 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu (21.04.2011 r.) koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego w sprawach o żądanie ustanowienia prawa odrębnej własności pokrywa spółdzielnia mieszkaniowa. Wyrokiem z dnia 27.07.2012 r. (sygn. akt P 8/12) Trybunał Konstytucyjny stwierdził jednak, iż powyższy przepis obciążając pozwaną spółdzielnię mieszkaniową kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania jest niezgodny z art. 45 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W konsekwencji, przepis ten utracił moc z dniem wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Zgodnie z art. 190 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego co do zasady wchodzi w życie z dniem ich ogłoszenia. Wspomniany wyrok został natomiast opublikowany w dniu 03.08.2012 r., dlatego w tym dniu utracił moc analizowany przepis. Jego uchylenie powoduje natomiast, że należy zastosować ogólne zasady rozliczania kosztów postępowania cywilnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powodowie przegrali niniejszy proces w całości, dlatego są zobowiązani zwrócić pozwanej koszty procesu, na które składała się kwota 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu wskazanej przez powodów w pozwie - 280.000 zł, k. 2). Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie II.

W punkcie III Sąd na podstawie art. 113 w zw. z art. 83 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 2.462,42 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. W związku z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłej sądowej w zakresie księgowości B. T. Sąd przyznał biegłej sądowej kwotę 2.389,50 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii (k. 441 i 510-511), kwotę 63,72 zł tytułem wynagrodzenia za udział w rozprawie w dniu 04.10.2012 r. oraz kwotę 9,20 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu (k. 569). Wydatki te zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, dlatego należało ściągnąć je od powodów jako strony w całości przegrywającej niniejszy proces.