

Sygn. akt I C 599/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : S.S.O. Grażyna Lipianin

Protokolant : sekretarz sądowy Ewa Wolniak

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2013r. na rozprawie

sprawy z powództwa

(...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko

J. T. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. T. (1) na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 168.468,66 zł (sto sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) z odsetkami ustawowymi

a) od kwoty 147.296,66zł (sto czterdzieści siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) od 29 sierpnia 2007r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 21.172zł (dwadzieścia jeden tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote) od 8 lutego 2008r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej J. T. (1) na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 27.755,07zł (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. koszty sądowe w części nieuiszczonej przejmuje na Skarb Państwa.

I C 599/10

UZASADNIENIE

W pozwie z 20 listopada 2007r. (data nadania w urzędzie pocztowym) (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej J. T. (1) kwoty 147.296,66 zł z ustawowymi odsetkami od 4 stycznia 2006 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że 27 maja 1992 r. zawarła z pozwaną umowę w sprawie budowy i przydziału własnościowego lokalu użytkowego w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. (...) w B.. Pozwana częściowo wywiązała się postanowień umowy, jednak nie spłacała regularnie rat kapitałowych i odsetek bankowych przypadających na jej lokal i tym samym nie uregulowała całości zadłużenia. Mimo przekazania Spółdzielni i sprzedaży lokalu, pozostały nieuregulowane koszty związane z jego budową. Łącznie na dzień 1 stycznia 2005 r., do spłaty przypadła kwota 186.295,53 zł. Na jej poczet powódka zaliczyła kwotę 39.998,87 zł obejmującą należność uzyskaną

w egzekucji komorniczej oraz należne pozwanej od powódki koszty procesu. Do zapłaty pozostała kwota dochodzona pozwem (pozew z uzasadnieniem k. 2-5).

Rozszerzając powództwo (...) w B. domagała się zapłaty kwoty 168.468,66 zł. Uzasadniając zmianę wysokości roszczenia powódka podała, że pozwana nie uznała potrącenia kwoty 21.172 zł i skierowała sprawę do egzekucji. Kwota ta została wyegzekwowana na rzecz J. T. (1). Dlatego powódka pomniejszyła należną jej kwotę 186.295,53 zł jedynie o 17.826,53 zł. Na żadną kwotę składają się:

- a) raty kapitałowe kredytu do spłaty za okres od 1 lipca 1996r. do 31 grudnia 2005r. w kwocie 37.322,46zł (114 rat po 327,39zł),
- b) odsetki bankowe od zadłużenia kredytowego za okres od 1 lipca 1996r. do 31 grudnia 2005r. w kwocie 101.500,66 zł,
- c) dalsze raty kapitałowe kredytu (bez odsetek bankowych), które przypadają do spłaty po 31 grudnia 2005r. 47.472,41 zł.

Pozwana J. T. (1) powództwa nie uznała. Wnosiła o odrzucenie pozwu z uwagi na powagę rzeczy osądzonej, a w razie nie uwzględnienia przez Sąd tego zarzutu o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Podała, że pomiędzy stronami toczyło się postępowanie sądowe o to samo roszczenie w sprawie sygn. akt I C 503/06, gdzie powództwo zostało oddalone. Spółdzielnia nie wywiązała się należycie z umowy, ponieważ przekazała lokal z półrocznym opóźnieniem i z licznymi poważnymi wadami. Ponadto powódka zawyżyła cenę lokalu. Mimo tego pozwana wpłaciła do Spółdzielni kwotę 100.500 zł tytułem wkładu budowlanego oraz uiściła kaucję w kwocie 7.000 zł. Natomiast wykończenie lokalu kosztowało ją około 30.000 zł. Pozwana nigdy nie zaakceptowała rozliczenia Spółdzielni z 23 marca 2006 r., nie akceptuje ona również rozliczenia z 4 stycznia 2006 r. i oświadczenia o kompensacie z 14 sierpnia 2007 r. W celu ustalenia wysokości wzajemnych rozliczeń pozwana wywołała opinię biegłego rewidenta, z której wynika, że kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię został spłacony, a należne kwoty pozwana wpłaciła do Spółdzielni do maja 1996 r. Co więcej, ma nawet nadpłatę w wysokości 11.129,60 zł. Ponadto oddała Spółdzielni lokal o wartości 338.831 zł na poczet swojego zadłużenia. Pozwana podkreśliła, że proces rozliczenia pomiędzy stronami trwa od stycznia 1993 r., kiedy pozwana otrzymała pismo ze Spółdzielni zawierające ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu. Zatem jego późniejsza weryfikacja jest niedopuszczalna. Nadto podmiotem zobowiązanym wobec banku z tytułu zaciągniętego kredytu i należnych od niego odsetek jest wyłącznie spółdzielnia (odpowiedź na pozew k. 49-55).

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska. Pełnomocnik powódki popierał powództwo i wnosił o jego uwzględnienie, natomiast pełnomocnik pozwanej powództwa nie uznał i domagał się jego oddalenia (protokoły rozprawy).

Postanowieniem z 27 listopada 2008r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu (postanowienie k. 173). Postanowienie uprawomocniło się bez zaskarżenia.

W piśmie z 3 marca 2010r. pozwana podniosła, że odstępując od umowy z dniem 31 grudnia 2005r. całkowicie rozliczyła się ze Spółdzielnią (załącznik do protokołu rozprawy k. 348-350).

Wyrokiem z 17 marca 2010r. Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 55.850,19 zł z odsetkami ustawowymi od 29 sierpnia 2007r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od J. T. (1) na rzecz Spółdzielni kwotę 1.449,43 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (wyrok k.360).

Na skutek apelacji obu stron Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z 14 lipca 2010r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Lublinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za II instancję (wyrok. k. 418). W uzasadnieniu podał, że nie rozpoznano istoty sprawy. Spółdzielnia winna wykazać jakiej części wkładu budowlanego pozwana nie spłaciła. Podstawę rozliczenia winno stanowić ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego z 29 grudnia 1992r. Opinia biegłej winna przedstawić

wyliczenie niespłaconej części wkładu budowlanego. Wyliczając kwotę zadłużenia pozwanej należy uwzględnić rzeczywiste koszty wybudowania lokalu ustalone na datę 29 grudnia 1992r. Sąd winien dokonać oceny prawnej aktu przekazania prawa do lokalu przez pozwaną do dyspozycji Spółdzielni w dniu 31 grudnia 2005r., czy było równoznaczne z odstąpieniem pozwanej od umowy o wybudowanie i przekazanie lokalu użytkowego. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do przedawnienia części roszczeń powódki, gdyż roszczenia z tytułu wkładu budowlanego przedawniają się z upływem dziesięcioletniego terminu z art. 118 § 1 kc (uzasadnienie wyroku k.422-427).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z 20 września 2011r. odmówił odrzucenia pozwu co do kwoty 101.500,66zł (postanowienie k. 515). Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z 18 stycznia 2012r. oddalił zażalenie pozwanej na w/w postanowienie (postanowienie k. 559). Podzielił stanowisko, że w sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

2 stycznia 1991 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zawarła z (...) Bank (...) Oddział w B. umowę na kredyt inwestycyjny przeznaczony na budowę pawilonu usługowo-handlowego przy ul. (...) w B. (zaświadczenie banku (...) w L. z 15 lutego 2010 r. k. 341; zeznania przesłuchanego w charakterze strony R. Ś. k. 344v-345). Spółdzielnia uzyskała kredyt w kwocie 3 730 223 000 st.zł, oprocentowany w dniu zawarcia umowy w wysokości 62% w stosunku rocznym. Odsetki zgodnie z punktem 10 umowy podlegały kapitalizacji kwartalnej. Pierwsza transza kredytu wynosiła 2 000 000 000 st.zł i uruchomiona została 2 stycznia 1991r., a druga 1 750 223 000 st.zł 15 lipca 1991r. W lipcu 1992r. aneksem Spółdzielnia uzyskała dodatkowo kwotę 2 158 024 000 st.zł, do łącznej kwoty kredytu 5 908 247 000 st.zł (uchwała rady nadzorczej k. 315, umowa o kredyt k. 253-256, dyspozycja k.252).

Osoby zainteresowane nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miały partycypować w kosztach budowy pawilonu. Jeden z członków Spółdzielni W. A. (1), który umowę ze spółdzielnią zawarł 20 października 1990r. zrezygnował z budowy lokalu użytkowego. Po jego rezygnacji J. T. (1) 27 maja 1992 r. zawarła z (...)Spółdzielnią Mieszkaniową (...)w B.umowę Nr (...)w sprawie budowy i przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. (...). Zgodnie z umową Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania i przydzielenia pozwanej własnościowego lokalu użytkowego branży gastronomia o powierzchni użytkowej 220,51 m2. Planowany termin zakończenia inwestycji ustalono na 30 czerwca 1992 r. Planowany koszt budowy lokalu przyznanego pozwanej według ówczesnego zestawienia kosztów wynosił 844 515 000 zł (przed denominacją) bez odsetek od kredytu. J. T. (1)zobowiązała się przekazać Spółdzielni środki finansowe lub wykonać we własnym zakresie roboty wykończeniowe w wysokości 30% rzeczywistych kosztów budowy lokalu, które miały stanowić zaliczkę na poczet wkładu budowlanego. Jednocześnie pozwana upoważniła Spółdzielnię do uzyskania kredytu inwestycyjnego, na warunkach wynegocjowanych z bankiem kredytuującym, na pozostałą część kosztów budowy. Strony umowy ustaliły, że rzeczywisty koszt budowy lokalu pozwanej zostanie ustalony po zakończeniu i rozliczeniu kosztów budowy zadania inwestycyjnego w skład, którego wchodził lokal objęty umową z pozwaną. J. T. (1)zobowiązała się przyjąć lokal nie wykończony. Planowany koszt robót wykończeniowych budowlanych ustalono na 190 016 000 zł (przed denominacją). Pozwana była zobowiązana pokryć część wkładu budowlanego do kwoty 63 338 000 zł. Zgodnie z umową użytkownik miał możliwość przekazać Spółdzielni jednorazowo całą kwotę kosztów budowy lokalu w planowanej wysokości wraz z odsetkami od wykorzystanego kredytu na dzień zapłaty. J. T. (1)nie skorzystała z tej możliwości. Godziła się na korzystanie z już zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę m.inn. jej lokalu (umowa z 27 maja 1992 r. k. 6-8, zeznania R. Ś.k.627v-628).

W dacie podpisania umowy z pozwaną budowa pawilonu była w toku. Spółdzielnia realizowała inwestycję w ramach kredytu zaciągniętego na ten cel w 1991 r., czego pozwana miała świadomość przystępując do umowy (bezsporne).

Pozwana lokal do wykończenia o powierzchni 218,10 m kw otrzymała 1 lipca 1992r. (protokół przekazania lokali k. 9). W terminie do 15 sierpnia 1992r. pozwana miała zgodnie z umową wykonać roboty wykończeniowe – ścianki działowe,

tynki, posadzki. Ostatecznie wykonawca zgłosił gotowość do odbioru budynku 7 grudnia 1992r. Odbioru dokonano 18 stycznia 1993r.

29 grudnia 1992 r. (...) rozliczyła koszt budowy lokalu pozwanej i ustaliła jego wartość na kwotę 148.035,97 zł, w tym wartość wykończenia 33.308,09 zł. Na tę datę pozwana wpłaciła 7.070,51 zł. Na dzień 29 grudnia 1992r. zadłużenie pozwanej z tytułu wkładu budowlanego wyniosło 107.657,37zł (114.727,88zł – 7.070,51zł). Kwota ta została pokryta przez Spółdzielnię kredytem bankowym z terminami spłaty na okres 25 lat. Od zaciągniętego kredytu bank naliczał odsetki w okresach kwartalnych. Spółdzielnia wraz z rozliczeniem końcowym zadania inwestycyjnego zobowiązywała pozwaną do spłat rat wkładu budowlanego i kosztów jego obsługi (odsetki bankowe) bezpośrednio do banku w okresach miesięcznych. W dniu 30 grudnia 1993r. Spółdzielnia dokonała korekty rozliczenia ustalając wartość lokalu na 136.742,17 zł, po odliczeniu szacunkowej wartości wykończenia lokalu i wniesionej zaliczki na wkład budowlany pozostała do spłaty kwota z kredytu bankowego 98.904,67zł. Do 18 maja 1994r. pozwana wpłaciła jedynie 27.500 zł. J. T. (1) miała przekazywać do 20-ego dnia każdego miesiąca kwotę 30 502 900 zł (przed denominacją) na wskazany w rozliczeniu rachunek bankowy. Łącznie wpłaty pozwanej do 31 maja 1996r. z tytułu wkładu budowlanego wyniosły 100.500 zł. Wkład własny, tj roboty wykończeniowe stanowiące 22,5 % wartości lokalu i wpłata do kasy Spółdzielni 7,5% wartości 6.333,80 zł. Na datę rozliczenia końcowego pozostawał do spłaty wkład budowlany 107.657,37zł (148.035,97zł – 33.308,08zł – 7.070,51zł). Następnie zadłużenie na dzień 31 grudnia 1993r. uległo zmniejszeniu, z powodu zwrotu kosztów przez Urząd Miasta za infrastrukturę. Zadłużenie pozwanej z tytułu wkładu budowlanego, pod który zaciągnięto kredyt bankowy na kres 25 lat, wyniosło 98.296,86 zł (opinia biegłej B. S. (1) k.460-481). Jest to rozliczenie korzystniejsze dla pozwanej niż rozliczenie z grudnia 1992r. Pozwana nie zaakceptowała rozliczenia przedstawionego przez Spółdzielnię, przede wszystkim wzrostu kosztów inwestycji oraz konieczności spłacania odsetek bankowych od kredytu (rozliczenie z 29.12.1992 r. k. 10, protokół przekazania – przejęcia lokalu k. 9).

J. T. (1) w dniu 31 sierpnia 1993r. złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni, uiszczając udział członkowski i opłatę wpisu (akta członkowskie załączone do sprawy I C 300/99). 8 września 1993r. została przyjęta w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a w dniu 26 listopada 1998r. pozwana uzyskała przydział lokalu użytkowego (k.10 akt I C 503/06). Prowadziła w nim działalność gospodarczą (bezsporne).

J. T. (1) na poczet inwestycji wpłaciła zaliczkę w kwocie 7.070,51 zł (po denominacji). W latach 1993-1996 pozwana dokonała wpłat w łącznej wysokości 100.500 zł. Ostatnia wpłata miała miejsce w maju 1996 r. Od tego czasu pozwana zaprzestała spłacania rat przypadającego na nią kredytu. Od kilkunastu lat trwa spór pomiędzy stronami. Zadłużenie pozwanej, po uwzględnieniu dokonanej przez nią wpłaty oraz dofinansowania Urzędu Miasta, z tytułu kredytu przypadającego na jej lokal w ostatecznym rozliczeniu wyniosło 98.296,86 zł (po denominacji) – (opinia biegłej sądowej B. S. (1)), z tego 55.219,68zł kosztów budowy bez wpłaconych środków własnych i wykończenia lokalu we własnym zakresie i 44.237,76zł odsetek od kredytu zapłaconych przez Spółdzielnię w trakcie budowy. Biegła wyliczyła miesięczną ratę do spłaty na 327,66zł. Wzrost kosztów inwestycji był spowodowany wysokim oprocentowaniem kredytu. Od 1 lipca 1996r. do 31 grudnia 2005r. Spółdzielnia spłacała za pozwaną 114 rat wkładu budowlanego w wysokości 37.353,24zł oraz odsetki bankowe od udzielonego kredytu 101.581,49 zł. Zadłużenie spłacone przez Spółdzielnię po 31 grudnia 2005r. (w marcu 2006r.) z tytułu pozostałych rat wkładu budowlanego wyniosło 47.181,90zł (opinia biegłej B. S.). Łącznie zadłużenie pozwanej wobec Spółdzielni wynosi 174.383,89zł

Spółdzielnia wielokrotnie wzywała J. T. (1) do uregulowania zaległych należności.

W maju 1994 r. po raz pierwszy skierowała przeciwko pozwanej sprawę na drogę postępowania sądowego. Spółdzielnia domagała się zapłaty kwoty 426.948.200 zł z tytułu zaległych rat kapitałowych i odsetek od kredytu za 1993r. i I kwartał 1994r. oraz odsetek za opóźnienie w ich zapłacie. J. T. (1)w pozwie wzajemnym wystąpiła o zobowiązanie Spółdzielni do dokonania przydziału lokalu użytkowego przy ul. (...)nr (...)na zasadach własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Sąd uznał, że J. T. (1)na koniec I kwartału 1994r. zalegała z zapłatą kwoty 28.192,23 zł z tytułu rat kapitałowych i odsetek bankowych oraz kwoty 12.098,37 zł tytułem odsetek za opóźnienie w zapłacie za okres od 1 lutego 1993 r. do daty wniesienia powództwa. Sąd Wojewódzki w Lublinie wyrokiem z 7 lipca 1997r. uwzględnił

powództwo główne w części i zasądził na rzecz Spółdzielni kwotę 40.291,60 zł z odsetkami ustawowymi za zwłokę. W pozostałej części powództwo główne oddalił. Z powództwa wzajemnego zobowiązał Spółdzielnię do wydania na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przydziału na lokal użytkowy położony w B.przy ul. (...)– Osiedle (...). Koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł. Sąd Apelacyjny w Lublinie rozpatrując apelację pozwanej podniósł, że w toku procesu w okresie od 31 maja 1994 r. do 2 maja 1996 r. J. T. (1)wpłaciła na konto Spółdzielni kwotę 73.000 zł, którą Spółdzielnia niezasadnie zaliczyła na poczet bieżących rat kapitałowych i odsetek bankowych, zamiast na należności zaległe dochodzone pozwem. Uznał, że pozwana uregulowała należności dochodzone pozwem i zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I (zasądzenie kwoty 40.291,60zł) - oddalił powództwo główne, zasadzając zwrot kosztów instancji odwoławczej na rzecz J. T. (1)5.020zł (dokumenty w aktach sprawy Sądu Wojewódzkiego w Lublinie I C 518/94 – pozew k. 3-6; wyrok Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z 7 lipca 1997 r. z uzasadnieniem k. 361-361v i 365-374, postanowienie z 3 września 1997 r. o sprostowaniu błędu rachunkowego k. 375, wyrok Sądu Apelacyjnego sygn. I ACa 95/98 z 19 listopada 1998 r. z uzasadnieniem k. 516-516v i 520-524).

Pozwana była zobowiązana w całości pokryć koszty budowy przypadające na jej lokal użytkowy, a zatem tę część kredytu i odsetek, jaka została zaciągnięta przez spółdzielnię na tę budowę. Obowiązek ten wynika z umowy zawartej przez pozwaną ze Spółdzielnią, w której pozwana upoważniła powódkę do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego i wyraziła zgodę na ustalenie rzeczywistego kosztu budowy po zakończeniu całego zadania inwestycyjnego.

(...) systematycznie dokonywała spłat kredytu i odsetek bankowych udzielonego na budowę pawilonu handlowego, także w części przypadającej na pozwaną.

W 1999 r. w sprawie I C 300/99 przed Sądem Okręgowym w Lublinie (...) domagała się od pozwanej J. T. (1) kwoty 109.107,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 76.833,07 zł od 30 czerwca 1996r. i od kwoty 32.337,20 zł od daty wniesienia pozwu tytułem zaległych rat kredytu i odsetek bankowych wymagalnych do 30 czerwca 1996 r. oraz odsetek ustawowych za zwłokę naliczonych od uchybienia terminów płatności poszczególnych rat do dnia 30 czerwca 1996 r. Powództwo zostało uwzględnione w całości. Sąd zasądził na rzecz Spółdzielni kwotę 109.107,27 zł z żądanymi ustawowymi odsetkami i koszty procesu w kwocie 21.806,11zł. Pozwana wniosła apelację od wyroku, która została ona oddalona. Dodatkowo zasądzono od pozwanej na rzecz Spółdzielni koszty procesu za II instancję w kwocie 2.700zł. Sąd Najwyższy postanowieniem z 22 lutego 2006r. odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanej (dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu I C 300/99 – pozew k. 1-2; wyrok z 25 stycznia 2005 r. z uzasadnieniem k.403 i 408-422; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 4 października 2005 r. I ACa 520/05 z uzasadnieniem k. 454, 456-464, postanowienie z 22 lutego 2006r. k. 497).

20 lipca 2006r. powódka wystąpiła z pozwem przeciwko J. T. (1) w sprawie I C 503/06 o zapłatę kwoty 158.541,72zł z tytułu odsetek ustawowych za nieterminowe uregulowanie rat kapitałowych i odsetek bankowych. Wyrokiem z 19 października 2006r. Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził na rzecz Spółdzielni kwotę 39.952,08 zł z odsetkami ustawowymi od 25 lipca 2006r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił i zniósł wzajemnie koszty procesu (wyrok k. 80 akt I C 503/06).

W dniu 16 listopada 2005r. pozwana skierowała do Spółdzielni pismo gdzie „wypowiada członkostwo i zrzeka się praw do lokalu” (pismo k. 447). W dniu 30 grudnia 2005 r. pozwana J. T. (1) przekazała (...) lokal użytkowy (protokół przekazania k. 9). Spółdzielnia przedstawiła pozwanej wstępne rozliczenie finansowe z tytułu wkładu budowlanego przypadającego na w/w lokal użytkowy 4 stycznia 2006r. (pismo k. 11-12).

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zajmowanego uprzednio przez pozwaną zostało zbyte w drodze przetargu nieograniczonego za kwotę 338.831zł. Pomimo sprzedaży lokalu strony nie doszły do porozumienia w kwestii rozliczeń wzajemnych należności. J. T. (1)uważała, że po przekazaniu lokalu Spółdzielni, jest z nią rozliczona. Po zaliczeniu kwoty z przetargu na poczet zobowiązania pozwanej, Spółdzielnia dokonała rozliczenia, wskazując, że J. T. (1)powinna zapłacić na jej rzecz kwotę 167.642,38 zł z tytułu odsetek ustawowych od należności głównych, wynikających z wyroku w sprawie I C 300/99, kwotę 24.578, 11 zł kosztów procesu za I i II instancję oraz kwotę

158.541,72 zł tytułem odsetek ustawowych za nieterminowe uregulowanie rat kapitałowych i odsetek bankowych za okres od 1 lipca 1996r. do 31 grudnia 2005r. (pismo z 23 marca 2006r. k. 13-14).

W piśmie złożonym w Spółdzielni 27 stycznia 2006r. J. T. (1)prosiła o przedstawienie rozliczenia finansowego za okres objęty wyrokiem Sądu Apelacyjnego I A Ca 520/05, a nie jak w piśmie Spółdzielni z 4 stycznia 2006r. J. T. (1)nie wyraziła zgody na ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu, a tym samym kredytu, żądając zaliczenia uzyskanej od nabywcy kwoty 338.831 zł w pierwszej kolejności na należności wynikające z wyroków sądowych. W dniu 14 sierpnia 2007r. Spółdzielnia skierowała do pozwanej oświadczenie o kompensacie (oświadczenie k. 15-16). W dniu 12 września 2007r. Spółdzielnia skierowała do J. T. (1)wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 147.296,66zł, które pozwana otrzymała 26 września 2007r. (wezwanie k. 17).

J. T. (1) na drodze sądowej pozbawiła wykonalności wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z 25 stycznia 2005 r. zasądający na rzecz (...) kwotę 109.170,27 złotych z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. Sąd podzielił jej stanowisko w kwestii zaliczenia ceny sprzedaży. Kwota uzyskana ze sprzedaży została zaliczona na poczet należności z wyroku, m.in. kwoty 109.170,27 zł, obejmującej zadłużenie pozwanej od 1 stycznia 1993 r. do 30 czerwca 1996 r. oraz kwoty 210.443,56 zł z tytułu odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty na dzień 31 grudnia 2005 r. (dowód: dokumenty znajdujące się w aktach tut. Sądu sygn. I C 496/06 – pozew k. 2-4; pismo pozwanej w sprawie rozliczenia po sprzedaży lokalu z 20 stycznia 2006 r. k. 26-26v; wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z 28 grudnia 2006 r. z uzasadnieniem k. 88-95, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie w sprawie sygn. I A Ca 261/07 z 5 czerwca 2007 r. k. 163, 167-170; oświadczenie o kompensacie z 14 sierpnia 2007 r. k. 15 akt sprawy).

(...) w B. po uzyskaniu środków finansowych od nabywcy lokalu pozwanej jeszcze w dniu 15 marca 2006 r. wpłaciła do banku kwotę 47.472 zł, tytułem pozostałych do spłaty na dzień 31 grudnia 2005r. rat kapitałowych, jednak późniejsze wyroki w sprawie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności uniemożliwiły uznanie, że pozwana uregulowała tę część należności ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu. Do zapłaty pozostała również kwota 37.353,24 zł, obejmująca raty kapitałowe za okres od 1 lipca 1996 r. do 31 grudnia 2005 r. oraz kwota 102 052,77 zł tytułem odsetek bankowych za ten sam okres (dowód: opinia biegłej sądowej B. S. (1)).

21 lipca 2006 r. (...) wniosła kolejny pozew przeciwko J. T. (1). Powódka dochodziła zapłaty kwoty 158.541,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Żądana kwota obejmowała skapitalizowane odsetki ustawowe za nieterminowe regulowanie rat kapitałowych i odsetek bankowych naliczonych za okres od 1 lipca 1996 r. do 31 grudnia 2005 r. Sprawa zakończyła się oddaleniem powództwa w całości z uwagi na nieudowodnienie roszczenia. Zasądono na rzecz J. T. (1) koszty procesu w kwocie 3.615zł i za II instancję 3.798 zł (dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu sygn. I C 503/06 – pozew k. 3-5; wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z 19 października 2006 r. k.80 i uzasadnienie k. 86-93; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie sygn. I A Ca 85/07 z 6 marca 2007 r. - k. 12 i uzasadnienie, k. 125-129).

W styczniu 2008r. J. T. (1)skierowała do egzekucji komorniczej i uzyskała zasądzone na jej rzecz od Spółdzielni koszty procesu w kwocie 21.196 zł (zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 40, zajęcie wierzytelności k. 41).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony głównie w oparciu o powołane dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, które w przeważającej części nie były kwestionowane przez strony. Spór dotyczył zasadności i wysokości roszczeń powodowej Spółdzielni wobec pozwanej J. T. (1) z tytułu rozliczenia kredytu zaciągniętego na pokrycie kosztów budowy przydzielonego jej lokalu użytkowego. Zeznania przesłuchanych w charakterze stron R. Ś. i J. T. (1) Sąd uznał za wiarygodne. Sąd miał na względzie, że przekonanie każdej ze stron do swoich racji, a tym samym sprzeczność co do kwestii rozliczenia, jest wyłącznie wynikiem przyjęcia do rozliczenia innych należności oraz odmiennego sposobu jego dokonania.

Pozwana od 1992 r. konsekwentnie kwestionuje prawidłowość rozliczenia kosztów budowy przydzielonego jej lokalu użytkowego, a tym samym obowiązek zapłaty jakichkolwiek kwot z tego tytułu na rzecz powódki. Z wywołanej w toku procesu uznanej opinii biegłej sądowej z zakresu księgowości B. S. (1) wynika, że zadłużenie pozwanej z tytułu kredytu (bez odsetek bankowych) przypadającego na jej lokal, po uwzględnieniu dokonanej przez nią wpłaty oraz

dofinansowania Urzędu Miasta, w ostatecznym rozliczeniu wyniosło 98.296,86 zł. Do 31 maja 1996 r. pozwana łącznie wpłaciła kwotę 107.570,51 zł. Jednak jej zadłużenie z tytułu odsetek bankowych przewyższało kwoty dokonanych wpłat. Pozwana bezzasadnie utrzymywała, że spłaciła kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę jej lokalu, całkowicie ignorując kwestię wysokiego oprocentowania kredytu.

Sąd podzielił wnioski zawarte w opinii biegłej sądowej B. S. (1), są one spójne i logiczne, opierają się na rzetelnych i udokumentowanych wyliczeniach. Biegła odniosła się do wszystkich wzajemnych należności stron, nie tylko tych wynikających z rozliczenia kosztów budowy, ale również z należności wynikających z orzeczeń sądowych. Dla potrzeb niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie miało ustalenie, czy pozwana spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek bankowych stanowiących podstawę dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń, a przede wszystkim czy po sprzedaży lokalu – jak twierdzi pozwana – doszło do ostatecznego rozliczenia tych należności. W świetle opinii, pomimo sprzedaży lokalu, pozostała niespłacona przez pozwaną kwota kredytu i odsetek bankowych. Wynika to z faktu, że pozwana nie pozwoiliła zaliczyć uzyskanej ceny sprzedaży na ich poczet, ale na poczet należności wynikających z wyroków sądowych, w tym odsetek ustawowych od zasądzonych kwot. Z upływem czasu zadłużenie pozwanej uległo zwiększeniu i mimo sprzedaży lokalu użytkowego nie rozliczono kosztów kredytu zaciągniętego na budowę.

Opinia drugiego biegłego W. S. tylko w niewielkim stopniu różni się od opinii B. S. (1). Biegła wyliczyła zobowiązanie pozwanej na 31 grudnia 2005r. na łączną kwotę 174.736,66zł (B. S. 174.383,89zł) (dochodzone 168.468,66zł). Kwotę wkładu budowlanego do spłaty w ratach wyliczyła na kwotę 98.850,73zł (B. S. 98.296,86zł), wysokość jednej raty na 329,50zł (B. S. 327,66zł). Do spłaty wkładu budowlanego od 1 lipca 1996r. pozostała kwota 85.011 zł (258 rat po 329,50zł) (B. S. 84.535,14zł = 37.353,24zł + 47.181,90zł). Odsetki bankowe do spłaty naliczone od 1 lipca 1996r. do 31 grudnia 2005r. wyliczyła na kwotę 101.458,40zł (101.581,49zł). Pozostała nadwyżka z wpłat i rozliczenia sprzedaży własnościowego prawa do lokalu 11.732,74 zł (opinia biegłej W. S. k. 577-591).

Opinia przedstawiona przez pozwaną sporządzona przez rewidenta J. P. stanowi dokument prywatny. Nie daje podstaw przyjęcia wzajemnych rozliczeń stron. Została skutecznie podważona poprzez opinie biegłych sądowych wywołane w sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o wywołanie kolejnej opinii biegłego w sprawie, uznając dowód za zbędny i zmierzający jedynie do przedłużania postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Na wstępie, odnośnie zarzutu powagi rzeczy osądzonej w zakresie żądania odsetek ustawowych od niespłaconych rat kapitałowych i odsetek bankowych należy stwierdzić, że jest on nietrafny.

Obowiązki pozwanej J. T. (1) względem (...) w B. określa umowa z 27 maja 1992 r. Pozwana zobowiązała się do poniesienia wszystkich kosztów budowy lokalu użytkowego, najpierw uiszczając zaliczkę na poczet wkładu budowlanego (wpłata i wykończenie lokalu), a w pozostałym zakresie spłacając obciążające ją należności z tytułu kredytu bankowego przypadającego na jej lokal, który zaciągnęła Spółdzielnia na realizację inwestycji. Zapisy umowy są jednoznaczne.

W dacie zawarcia umowy obowiązki członka Spółdzielni (faktycznie pozwana została nim bezpośrednio przed przydzieleniem lokalu) normował nieobowiązujący już przepis art. 208 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.). Członek spółdzielni wykonywał obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 ustawy poprzez wniesienie wkładu budowlanego. Członkowie obowiązani byli do uczestniczenia w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonywał przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal

(art. 226 § 1 ustawy). Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu był członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługiwało własnościowe prawo do lokalu (art. 226 § 3 ustawy).

Przepisy art. 208 i art. 226 zostały wprawdzie uchylone z dniem 15 stycznia 2003 r. przez art. 3 ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), jednak analogiczne regulacje zawiera przepis art. 4 ust. 1-5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013.1222). Zgodnie z art. 17 § 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku zbycia, z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

W okolicznościach sprawy nie ulega wątpliwości, że Spółdzielnia w związku z realizacją inwestycji obejmującej również lokal pozwanej korzystała z kredytu bankowego udzielonego przez bank. Oznacza to, że pozwana jako członek powodowej Spółdzielni obowiązana była do pokrycia wkładu budowlanego w pełnej wysokości, która obejmuje również raty kapitałowe wraz z odsetkami od tego kredytu. Obowiązek obsługi przez pozwaną zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu wynika wprost z umowy Nr (...), gdzie pozwana w § 3 upoważniła Spółdzielnię do uzyskania kredytu inwestycyjnego na warunkach wynegocjowanych z bankiem. Pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Spółdzielni całości kosztów budowy obejmujących wszystko to, co Spółdzielnia w związku z budową świadczyła, także w zakresie spłaty kredytu bankowego zaciągniętego na budowę lokalu pozwanej oraz odsetek od tego kredytu bankowego zaciągniętego na budowę lokalu pozwanej oraz odsetek od tego kredytu. Budowa prowadzona przez Spółdzielnię jest budową własną zrzeszonych członków, taką samą, jaką mógłby prowadzić każdy członek oddzielnie. Za podstawę określenia, jaka konkretnie kwota obciąża członka spółdzielni, należy przyjmować koszty rzeczywiście poniesione, choćby koszty te były z powodu niewłaściwej gospodarki wygórowane, a nie koszty, jakie przy prawidłowym prowadzeniu budowy spółdzielnia powinna ponieść. Krąg zainteresowanych ponosi ryzyko nawet nieprawidłowej gospodarki (Lex nr 52632 wyrok SN z 23 lutego 2001r. II CKN 400/00).

Spółdzielnia zasadnie domaga się od pozwanej zapłaty. W toku procesu ustalono, że pozwana nie spłaciła przypadającej na nią części kredytu zaciągniętego na budowę jej lokalu i odsetek bankowych od niego.

Opinia uzupełniająca biegłej B. S. (1) jest miarodajna do ustalenia rzeczywistej wysokości zobowiązań pozwanej. Opinia uwzględnia konsekwencje wynikające z wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 19 listopada 1998r. w sprawie I ACa 95/98 (I C 518/94). Spółdzielnia uprawniona była do kapitalizowania odsetek bankowych. Skoro roszczenie objęte żądaniem dotyczy spełnionego zobowiązania spółdzielni względem banku (w zakresie rat kapitałowych kredytu i odsetek bankowych), które ostatecznie ponosi członek spółdzielni, to spółdzielnia swoje spełnione świadczenie jest uprawniona kapitalizować i domagać się od członka spółdzielni odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, przy uwzględnieniu kapitalizacji odsetek bankowych. Spłacone przez spółdzielnię wymagalne odsetki bankowe wraz z ratą kredytu stają się wierzytelnością główną, od której w przypadku opóźnienia członka w spełnieniu świadczenia spółdzielnia może żądać odsetek ustawowych na podstawie art. 481 § 1 kc.

Wezwanie pozwanej do zapłaty z 23 marca 2006 r. (k. 13) zawierało inny sposób zaliczenia wzajemnych wierzytelności niż ostatecznie przyjęty. Z zawartego w nim rozliczenia wynika, że po sprzedaży lokalu należności z tytułu kredytu bankowego uległyby kompensacie, a pozwana zobowiązana byłaby jedynie do zapłaty należności wynikających z wyroków sądowych (roszczenie o zapłatę kwoty 158.541,72 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych okazało się bezzasadne – oddalone powództwo w sprawie I C 503/06). Ponieważ pozwana zażądała innego sposobu zaliczenia ceny uzyskanej ze sprzedaży (w pierwszej kolejności na poczet należności wynikających z wyroku sądowego – k. 26 akta sprawy I C 496/06) do zapłaty pozostały raty kredytu i odsetki bankowe dochodzone w niniejszej sprawie.

Podniesiony zarzut przedawnienia nie jest zasadny. Zastosowanie ma 10 letni termin przedawnienia z art. 118 k.c.

Przedawnienie rozpoczyna swój bieg od dnia wymagalności roszczenia (art. 120 k.c.). Przez wymagalność roszczenia powinno się rozumieć ostatni dzień, w którym dłużnik może spełnić świadczenie w sposób zgodny z treścią zobowiązania. Pozwana знаła termin wymagalności poszczególnych rat miesięcznych (rata kredytu + odsetki bankowe) składających się na całość przypadającego do spłaty długu, początkowo regulowała je zgodnie z umową (wpłacała do 1996 r. kwoty tytułem „odsetek od kredytu”). Nieprzedawnione są należności Spółdzielni za okres 10 lat wstecz od dnia wniesienia pozwu, tj. od grudnia 1997r. Jednakże z uwagi na nadpłatę po rozliczeniu ze sprzedaży lokalu zaspokojeniu uległy również należności wymagalne do grudnia 1997r.

Sąd uwzględnił żądanie w zakresie odsetek ustawowych, przyjmując inną datę wymagalności roszczenia niż wskazana w pozwie. Zasadził odsetki od 29 sierpnia 2007 r. od kwoty 147.296,66zł. Sąd wziął po uwagę wezwania kierowane do pozwanej. Spłacone przez Spółdzielnię wymagalne raty kredytu z odsetkami, stały się wierzytelnością główną, do której zapłaty winien być wezwany członek Spółdzielni i dopiero brak terminowego spełnienia tego świadczenia uprawnia do żądania odsetek ustawowych. Pierwsze wezwanie do zapłaty z 23 marca 2006 r. zawierało inny sposób zaliczenia wzajemnych wierzytelności niż ostatecznie przyjęty. Ponieważ pozwana zażądała innego sposobu zaliczenia ceny uzyskanej ze sprzedaży do zapłaty pozostały raty kredytu i odsetki bankowe dochodzone w niniejszej sprawie. Wezwanie do zapłaty dochodzonych pozwem kwot pozwana otrzymała 28 sierpnia 2007 r. (k. 15-16), co pozwoliło uznać, że pozwana pozostaje w zwłoce od 29 sierpnia 2007r. Należy zauważyć, że w okresie pomiędzy styczniem 2006 r. a sierpniem 2007 r. strony prowadziły korespondencję w sprawie rozliczeń, dlatego nie można uznać, że pozwaną obciążają odsetki ustawowe za zwłokę już od stycznia 2006 r. Co do pozostałej żadnej kwoty pozwana pozostaje w zwłoce od 8 lutego 2008r., od doręczenia stanowiska strony z rozszerzeniem powództwa (doręczenie k.72). Oddalił żądanie zasądzenia odsetek w pozostałym zakresie.

Pozwana nie odstąpiła od umowy, gdyż nie przysługiwało jej takie uprawnienie. Spółdzielnia zrealizowała swoje zobowiązania wobec pozwanej wynikające z umowy i ta nie mogła odstąpić od umowy wzajemnej na zasadzie przepisów kc. Uprawnienia takiego strony nie zastrzegły również w umowie. Lokal przekazała na zaspokojenie swoich zobowiązań wobec Spółdzielni z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Nawet gdyby uznać, że pozwana odstąpiła od umowy i tak Spółdzielnia, która wykonała swoje zobowiązanie, mogłaby dochodzić odszkodowania z tytułu nieuiszczonego wkładu budowlanego, odpowiadającego kwocie dochodzonej pozwem.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powódka wygrała sprawę i przysługuje jej zwrot kosztów procesu w całości.

Powódka poniosła koszty procesu w kwocie 27.755,07zł. Składają się na nie opłata od pozwu 7.365zł + 1.059zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł, zaliczka na opinię biegłego 1.000zł, wynagrodzenie pełnomocnika za I instancję 3.600złx2, koszty dojazdu pełnomocnika i strony na terminy rozpraw 1.725,12zł, opłata od apelacji 1.436 zł, zaliczka na opinię biegłego 2.000zł + 330zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym 2.700zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym 1.800zł i ponownie koszty dojazdu 1.078,20zł i 44,75zł wydatki pełnomocnika.

Pozwana również poniosła koszty procesu: opłatę od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczki na opinie biegłego 1.000zł i 3000zł, wynagrodzenie pełnomocnika za I instancję 3.600złx2, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym 2.700zł i w postępowaniu zażaleniowym 1.800zł. Te koszty obciążają pozwaną.

Pozwana była zwolniona od opłat sądowych i nieuiszczone koszty sądowe przejęto na rachunek Skarbu Państwa, jak również nieuiszczoną część wydatków na opinie biegłych.

Mając powyższe na względzie i w oparciu o powołane przepisy Sąd orzekł jak w wyroku.