

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący S.S.O. Michał Gałek

Protokolant Justyna Pijarska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Radomiu na rozprawie sprawy

sprawy z powództwa E. P. (1), G. W. (1) i T. W. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej G. W. (2) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o uchylenie uchwał lub stwierdzenie ich nieważności

- 1. uchyła uchwały nr (...), nr (...), nr (...) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 28 listopada 2007r. , noszące w protokole tegoż Zgromadzenia nr (...), nr (...), nr (...) , utrzymujące w mocy uchwałę nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 26 lipca 2007r.,**
- 2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz E. P. (1), G. W. (1) i T. W. kwoty po 712,00 zł (siedemset dwanaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 3. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz G. W. (2) kwotę 160zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,**
- 4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Radomiu od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 5.404,84 zł (pięć tysięcy czterysta cztery zł i 84 gr.) tytułem kosztów sądowych.**

/-/ Na oryginale właściwy podpis.-

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 grudnia 2007r. wniesionym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. powódki: E. P. (1), G. W. (1) i T. W. wniosły o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 28 listopada 2007r. oznaczonych nr (...) nr (...) i nr (...), uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 26 lipca 2007r. oraz o zasądzenie na rzecz każdej z powódek kosztów procesu.

Powódki wskazały, że uzyskały własnościowe prawo do lokalu w budynku przy ul. (...) w 1991r., należącego do zasobów spółdzielni po dokonaniu wpłaty pełnego wkładu budowlanego. Po 15 latach pozwana próbowała uzyskać od powódek dodatkowe kwoty tytułem rzekomego, bezpodstawnego zwiększania wysokości wkładu wnosząc w tej sprawie pozwy do Sądu Rejonowego w Radomiu. Sprawy te pozwana spółdzielnia przegrała w obu instancjach.

Pozwana nie respektując prawomocnych wyroków sądowych próbowała nadal obciążyć powódki kosztami budowy innych obiektów Spółdzielni zaliczając ich koszty na budynek w którym mają mieszkania powódki. Przejawem takich bezprawnych działań była uchwała nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 26 lipca 2007r. z której wynikał obowiązek powódek do dopłacenia po kilkadziesiąt tysięcy złotych za mieszkania uzyskane w 1991 r, za które powódki uiściły pełne wkłady budowlane.

Powódki zaskarżyły przedmiotową uchwałę do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...), które uchwałami nr (...), (...) i (...) utrzymało ją w mocy . Podnosiły, że zaskarżone uchwały są sprzeczne ze statutem i powszechnie obowiązującym prawem. Mieszkania zostały przydzielone powódkom w 1991 r. po wybudowaniu budynków. Własnościowe prawo do lokalu zostało przyznane po całkowitym wpłaceniu wkładu budowlanego. Dzięki dokonanej wpłacie całkowitej powódki uzyskały w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy umorzenie 30% kredytu.

Zgodnie z obowiązującym wówczas tj. w 1991 r. statutem Spółdzielni (§ 11 ust. 4) wkład mieszkaniowy członek zobowiązany był wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu i tak było w przypadku powódek. Niedopuszczalne jest więc ponowne rozliczenie kosztów budowy. Nadto podstawą wyliczenia kosztów budowy przez spółdzielnię nie były materiały źródłowe, a tylko protokół sporządzony przez lustratora - T. G. (1) na podstawie zapisów księgowych (bez oceny dokumentów źródłowych faktur, rachunków i itp.). Spółdzielnia nie udostępniła dokumentów pozwalających na zweryfikowanie rzetelności wyliczeń, ani nie przedstawiła uchwał organów o zasadach rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów wydanego przed przystąpieniem do realizacji inwestycji wymaganych na podstawie § 11 ust. 3 statutu, które pozwoliłyby na ustalenie wysokości wkładu należnego od powódek oraz czy uiściły one wkłady budowlane w całości .

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. nie uznała powództwa, wniosła o jego oddalenie i o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów procesu. Zarzuciła, że podstawę formalno - prawną podjętej przez Radę Nadzorczą uchwały nr (...) stanowił zapis § 36 ust. 1 pkt 10 statutu, a podstawę formalno prawną zaskarżonych uchwał Walnego Zgromadzenia stanowi treść § 30 ust. 1 pkt. 9 tego statutu obowiązującego w dacie podjęcia uchwał.

Z kolei podstawa prawna zagadnienia dotyczącego zaskarżonych uchwał zawarta jest w treści art. 226 § 1 prawa spółdzielczego, a następnie w art. 17³ ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, póź. 27 z późniejszymi zmianami).

Zadaniem strony pozwanej w myśl art. 42 § 1 prawa spółdzielczego uchwały organów spółdzielni dotyczą wszystkich członków spółdzielni w sposób jednakowy, a więc mają charakter uchwał typu normatywnego. Przepis ten nie dotyczy praw i obowiązków majątkowych poszczególnych członków, których źródłem są zdarzenia zaistniałe w czasie członkostwa -- dotyczące indywidualnie danego członka. Natomiast powódki w treści pozwu używają argumentacji, z której wynika, że usiłują dokonać oceny możliwości i poprawności rozliczenia inwestycji, czyli podstawą prawną ich wywodów jest treść art. 226 § 1 prawa spółdzielczego. Tym samym powódki chciałyby, aby Sąd dokonał indywidualnych rozstrzygnięć ich zobowiązań majątkowych, co jest oczywiście niedopuszczalne z uwagi na treść art. 42 prawa spółdzielczego (odpowiedź na pozew k. 27 - 28).

Pismem z dnia 21 lutego 2008r. zgłosił swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie T. G. (2) W..(k. 148 - 149).

W piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2008r. powódki podniosły, że podstawą przyjęcia przez spółdzielnię kwoty 5.586.000,00 zł starych złotych, za m², był protokół T. G. (1). Protokół ten został udostępniony powódkom i zawiera szereg błędów matematycznych, logicznych i merytorycznych i już chociażby z tych przyczyn nie może stanowić podstawy do rozliczenia kosztów budynków. Protokół sporządzony przez T. G. (1) opierał się na założeniu, że prace inwestycyjne związane z budową mieszkań przy ul. (...) trwały do września 1993r, natomiast budynki przy ul. (...) zostały oddane w listopadzie 1991 r. a budynek przy ul. (...) został oddany w marcu 1992r. Protokół T. G. (1) nie ma

oparcia w dokumentach źródłowych, których brakuje i opiera się na syntetycznych kontach księgowych (pismo k. 200 - 202).

Pozwana w swoim piśmie procesowym z dnia 30 grudnia 2008r. zarzuciła, że cytowane przez powódki sprawy sądowe, dotyczące powódek, nie mają żadnego wpływu na toczące się postępowanie, gdyż dotyczyły innej podstawy prawnej dochodzonych żądań. Także za niewłaściwy należy uznać zarzut braku możliwości wzrostu kosztów inwestycji, po I kwartale 1992r, już po oddaniu i po zasiedleniu budynków, bo w budynkach B 1 i B2 roboty były kontynuowane do 1993r. Wartość całej inwestycji wzrosła jednak w dominującym stopniu dlatego, że wzrosły koszty kredytu bankowego. W umowie z bankiem przyjęto wartość mieszkania oszacowaną w cenie 3.000.000,00 (starych) zł/m². Kwota ta została ustalona, jako kwota wstępna dla potrzeb uzyskania kredytu bankowego. Członkowie Spółdzielni, w tym i powodowie, pismem do banku kwestionowali ostateczne rozliczenie zaciągniętych kredytów, na co bank odpowiedział, że wzrost kosztu inwestycji wynikał z inflacji i podstawowa umowa kredytowa była kilkakrotnie aneksowana.

Pozwana przyznała natomiast, że powodowie skorzystali z możliwości umorzenia 30% wartości kredytu. Warunkiem umorzenia było dokonanie wpłaty 70% wartości kredytu. Jednakże umorzenie dotyczyło kwot wyliczonych w oparciu o wstępnie wyliczony koszt 1 m² na kwotę 3 mln starych zł/m². A zatem dalszy wzrost kosztów budowy - kosztów inwestycji wynikający głównie z aneksów do umowy z bankiem nie były objęte umorzeniem.

Na dzień 30 listopada 1991r. zaewidencjonowano wartość budynku powódek na kwotę 5.186.700.000,00 zł (starych), natomiast na dzień 31 grudnia 1993r. wartość budynku zwiększono do kwoty 10.430.616.000,00 zł. Z pierwotnej kwoty kredytu zaciągniętej na inwestycję 736.548.000,00zł przy oprocentowaniu kredytu stopą. 3% zawierane aneksy spowodowały wzrost inwestycji do kwoty 18.316.272.000,00 zł (starych) z oprocentowaniem 52% w skali roku.

Protokół sporządzony przez T. G. (1) obejmował nakłady poniesione na zadanie II w latach 1989 -1993r. Na podstawie tych ustalonych kosztów inwestycji Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w 2002r. zatwierdzając powyższe koszty oraz w 2007r. ustalając cenę 1 m² w oparciu o koszty wynikające z uchwały z 2002r. Kwestionowanie rozliczenia dokonanego przez lustratora (T. G. (1)), poza ogólnikowymi stwierdzeniami, nie poparte jest żadnymi dowodami (k. 208-210 i k. 211-226, protokół rozliczenia zadania inwestycyjnego k. 248 - 297).

W kolejnych pismach procesowych powódki i interwenient uboczny podnosiły zarzut przedawnienia twierdząc, że za zaskarżonymi uchwałami pozwana Spółdzielnia próbuje ustalić podstawę prawną dla zobowiązań powódek w postaci dodatkowego dowolnego obciążenia powódek w formie dopłat. Z ostrożności procesowej podniosły, że roszczenie takie mogło powstać - najpóźniej do 1993r, a więc upłynął już okres 10 - ciu lat (k. 313 - 315, 396 - 398, 462 odwrót).

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2009r. Sąd Okręgowy w Radomiu w sprawie I C 152/08 uchylił uchwały nr (...), nr (...), nr (...) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 28 listopada 2007r., noszące w protokole tegoż Zgromadzenia nr (...), nr (...), nr (...), utrzymujące w mocy uchwałę nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 26 lipca 2007r.; oddalił żądanie uchylenia oraz ewentualnego stwierdzenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr (...) (pkt IV wyroku), obciążył pozwaną kosztami sądowymi i obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Na skutek apelacji od powyższego wyroku wniesionej przez pozwaną spółdzielnię Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 3 marca 2010r. uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania. Sąd odwoławczy wskazał, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, popadł w sprzeczność, gdyż zaskarżone uchwały dotyczące wszystkich członków uchylił na podstawie art. 42 § 3 prawa spółdzielczego po ustaleniu, iż skarżące powódki uiściły wkład budowlany. Zaskarżone uchwały nie dotyczyły tylko lokali powódek, ale całego zadania inwestycyjnego nr II i przez to nie jest w tej sprawie istotne ile wpłacił poszczególny członek wraz z zarzutem przedawnienia i powołaniem się na prawomocne wyroki sądów oddalające żądania pozwanej wobec powódek, co do dalszej zapłaty, a tylko jakie są ostateczne koszty wykonania tego zadania inwestycyjnego. Te ostatnie zarzuty byłyby istotne w ewentualnej sprawie o zapłatę złożonej przez pozwaną Spółdzielnię. Co więcej, Sąd I instancji uchylił zaskarżone uchwały powołując się na ich sprzeczność z dobrymi

obyczajami i jako mającymi na celu pokrzywdzenie powódek (art. 42 § 3 ustawy prawo spółdzielcze), a działające z profesjonalnym pełnomocnikiem powódki takich zarzutów nie stawiały, gdyż powoływały się na ich sprzeczność ze statutem i „powszechnie obowiązującym prawem” oraz na „zasady praworządności” (k. 2 i 169).

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że ostatecznego rozliczenia przedmiotowego zadania pozwana Spółdzielnia dokonała uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 20.11.2002 r. Jeśli uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 26.07.2007 r. nie zmienia tego rozliczenia, a jedynie w oparciu o nie wylicza jednostkową cenę m⁽⁽²⁾⁾, czego zabrakło w przedmiotowej uchwale, to uchwała ta nie jest nowym rozliczeniem. Jeśli powódki podważają rozliczenie dokonane uchwałą nr (...) z dnia 20.11.2002 r. to istotna jest kwestia jej „mocy wiążącej”.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny wskazał, że w przeciwieństwie do uchwał walnego zgromadzenia uchwały rady nadzorczej nie mają takiej mocy wiążącej, chyba, że po odwołaniu się przez któregokolwiek z członków walne zgromadzenie utrzymało ją w mocy lub też Sąd oddalił powództwo o uchylenie takiej uchwały. Gdyby się okazało, że takiej „mocy wiążącej” uchwała ta (nr (...) z dnia 20.11.2002 r.) nie ma, a powódki będą kwestionowały dokonane nią rozliczenie to na pozwanej spoczywać będzie obowiązek wykazania jego prawidłowości. Konieczna byłaby wtedy opinia biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.), na co zresztą przyznała apelacja skarżącej pozwanej. Przy rozliczeniu takiej inwestycji bierze się za podstawę koszty rzeczywiście poniesione, choćby nawet koszty te były z powodu niewłaściwej gospodarki były wygórowane i wynikały z zaniedbań organów spółdzielni.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy powódki wnosili o uwzględnienie powództwa zarzucając nieważności ostatecznego rozliczenia dokonanego przez pozwaną spółdzielnię, a także błędy merytoryczne popełnione w tym rozliczeniu.

Powódki wskazywały, że uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) została podjęta bez żadnej podstawy ustawowej lub statutowej. Rada Nadzorcza podejmując przedmiotową uchwałę, przekroczyła swoje kompetencje. Ustawowe kompetencje Rady Nadzorczej określa art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze z tym zastrzeżeniem, że statut może przekazać radzie inne jeszcze uprawnienia (art. 46 § 2 prawa spółdzielczego). Obowiązujący w dniu 20 listopada 2002 r. statut pozwanej spółdzielni uchwalony we wrześniu 1995 r. i wpisany do rejestru w dniu 11 grudnia 1996 r., nie dawał radzie nadzorczej uprawnienia ani do dokonania ostatecznego rozliczenia, ani do jego zatwierdzenia. Tym samym, uchwała nr (...) narusza art. 38 k.c. oraz art. 46 prawa spółdzielczego i na mocy art. 58 k.c. jest nieważna z mocy prawa.

Nieważność uchwały nr (...) pociąga za sobą daleko idące skutki. Skoro zdaniem pozwanej spółdzielni, uchwała nr (...) stanowi zatwierdzenie i uzupełnienie ostatecznego rozliczenia to również i ta uchwała jest wadliwa. Prowadzi to z kolei do uznania, że uchwały walnego zgromadzenia z dnia 28 listopada 2007r. nr (...), (...) i (...), utrzymujące w mocy uchwałę (...) powinny zostać uchylone. Wobec tego uchwały walnego zgromadzenia nr (...)(...) i (...) podjęte w wewnątrzspółdzielczym postępowaniu odwoławczym są sprzeczne zarówno z istotą § 30 ust. 1 pkt 9 statutu z dnia 15 listopada 2003r., a także z dobrymi obyczajami.

Niezależnie od powyższego powódki podnosiły, że rzekome ostateczne rozliczenie zawiera błędy merytoryczne i rachunkowe. Pominięto w nim umorzenie odsetek dokonane przez bank, nie uwzględniono prawidłowego rozdziału kosztów wspólnych (tj. w szczególności odsetek oraz kosztów zarządu), przyjęto błędną powierzchnię budynku (...), nie uwzględnione dotacji Urzędu Wojewódzkiego w R. do realizacji budynków z zadania II, a także bez żadnego uzasadnienia zróżnicowano wysokość kosztów budowy poszczególnych lokali ze względu na ich rodzaj. W wyniku tych uchybień, ostateczna kwota wskazana w rozliczeniu przekracza kwotę rzeczywiście poniesioną na realizację zadania inwestycyjnego nr II. W tym zakresie dokonane rozliczenie narusza słusze interesy powódek, co prowadzi z kolei do uznania, że również uchwały walnego zgromadzenia nr (...)(...) i (...) mają na celu w pokrzywdzenie powódek jako członków spółdzielni.

Brak udostępnienia dokumentów przez spółdzielnię jej członkom uniemożliwia kontrolę rozliczenia kosztów budowy oraz świadczy o niekompletności dokumentacji kosztów poniesionych na poszczególne zadania inwestycyjne

realizowane w tym czasie przez spółdzielnie (stanowisko przedstawione w pismach z dnia 14 maja 2014r. - k.1222, z dnia 2 lipca 2014r - k.1270 in., z dnia 25 wrzesień 2014r. - k.1277 in., z dnia 30 październik 2014r. -k.1301 in. oraz stanowiska pełnomocników przed zamknięciem rozprawy w dniu 16 grudnia 2014r.).

Interwenant uboczny G. W. (2) przyłączył się do stanowiska i argumentacji powódek (stanowisko interwenienta przed zamknięciem rozprawy w dniu 16 grudnia 2014r.).

Pozwana spółdzielnia wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że biegła sądowa A. D. w opinii głównej ustaliła, na podstawie źródłowych dokumentów księgowych prawidłowości dokonanych przez spółdzielnię obliczeń. Dodatkowo na wniosek strony powodowej biegła wykonała 5 opinii uzupełniających, w których każdorazowo potwierdzała prawidłowość swoich wyliczeń zawartych w opinii głównej. Skoro, zatem biegła dokonała własnego rozliczenia przedmiotowej inwestycji na podstawie źródłowych dokumentów księgowych i jest ono tożsame z rozliczeniem dokonanym przez pozwaną to należy uznać, że rozliczenie zatwierdzone przez radę nadzorczą spółdzielni jest prawidłowe. Brak możliwości udzielenia odpowiedzi na wszystkie pytania powodów nie zmienia faktu, że na podstawie istniejących księgowych dokumentów źródłowych, biegła dokonała własnego rozliczenia i jest ono zgodne z rozliczeniem pozwanej spółdzielni.

W spółdzielni mieszkaniowej, uwzględnia się koszty rzeczywiście poniesione, choćby nawet koszty te były z powodu niewłaściwej gospodarki wygórowane i wynikały z zaniedbań organów spółdzielni

Zarząd spółdzielni udostępnił pełnomocnikowi powódki E. M. P. wszystkie dokumenty z listy zobowiązania sądowego, które zostały odnalezione w archiwum spółdzielni. Brak dokumentów dotyczących dotacji, nie może oznaczać, że koszty były wyższe, a wręcz przeciwnie jeżeli takowa była to oznacza, że koszty inwestycji zostały pomniejszone o tą dotację a członkowie nie zostali obciążeni, w tym także powodowie.

Pozwana podniosła także, że brak jest podstaw aby dokumentacja dotycząca rozliczeń zadań inwestycyjnych, powinna być nadal przechowywana przez spółdzielnię po upływie 5 lat na podstawie art. 74 ustawy o rachunkowości (pisma pozwanej z dnia 15.05.2014r. – k. 1213 in. z dnia 09.12.2014r. – k. 1321 in. , stanowisko końcowe przed zamknięciem rozprawy).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 14 października 1991 r. powódka E. P. (1) otrzymała przydział lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Pismem z dnia 25 października 1991 r. E. P. (1) wystąpiła do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wyrażenie zgody na wykupienie przydzielonego mieszkania przed zasiedleniem budynku. Podstawę do uzyskania przydziału stanowiła umowa nr (...) w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego z dnia 12 czerwca 1990r. w której w § 4 zawarte było stwierdzenie, że zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładu mieszkaniowego (budowlanego) określą odrębne przepisy (k. 58, 59, 80 - 81).

W dniu 6 grudnia 1991 r. E. P. (1) przyjęła protokołem zdawczo odbiorczym przydzielony jej lokal nr (...) o powierzchni 83,6 m² (k. 83). Przed zasiedleniem mieszkania powódka uiściła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) cały wkład budowlany w/g ceny podanej przez spółdzielnię tj. 3.000.000,00 zł (starych) za 1m². Powódka zabiegała o wykup mieszkania w oparciu o pełny wkład budowlany, a nie o zaliczkę na wkład budowlany w wysokości 20% z uwagi na znaczne oprocentowanie kredytów w tamtym okresie sięgające nawet 50% w stosunku rocznym. Umówioną cenę powódka wpłaciła jednorazowo, po odliczeniu 30% należnego umorzenia (zeznania powódki k. 349v.- 350).

Również w dniu 14 października 1991 r. G. i T. W. otrzymali przydział lokalu mieszkalnego nr (...) na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...), będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. (k. 89). Pismem z dnia 14 października 1991r. G. W. (2) wystąpił do Zarządu Spółdzielni umożliwienie mu wykupienia mieszkania przed zasiedleniem (k. 88).

W umowie w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego zawartej między małżonkami, a pozwaną Spółdzielnią z dnia 9 czerwca 1989r. w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania § 4 stanowił, że zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkiem z tytułu wkładu mieszkaniowego (budowlanego) określają odrębne przepisy (umowa k.109).

Protokołem zdawczo – odbiorczym G. W. (2) przyjął w dniu 6 grudnia 1991 r. przydzielony mu lokal o pow. 87,3 m² i przed zasiedleniem wraz ze swoją żoną zlikwidował książeczki mieszkaniowe dzieci, aby uzyskać premię gwarancyjną na nowe mieszkanie. Prezes Zarządu Spółdzielni M. P. (1) zapewnił powódkę T. W., że kupując mieszkanie za „gotówkę” uzyskują własnościowe prawo do niego i uzyskują jeszcze 30% zniżkę. Było to mieszkanie w stanie surowym, za które powódka wraz ze swoim mężem G. W. (2) wpłacili po 3.000.000,00 (starych) zł za 1 m² przed zasiedleniem pozostając w przekonaniu, że pokryte zostały wszystkie koszty nabycia tego mieszkania (zeznania powódki T. W. k. 351v. - 352, zeznania interwenienta ubocznego G. W. (2) k. 352 v, protokół k.110).

Powódka G. W. (1), nosząca w 1991 r. nazwisko (...), w dniu 14 października 1991r. uzyskała przydział lokalu mieszkalnego nr (...) na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul.(...) o pow. 63.9 m² będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. (k. 115).

Pismem z dnia 26 sierpnia 1991 r. wystąpiła ona do Zarządu Spółdzielni o zmianę uprawnień mieszkania, które otrzyma z lokatorskiego na własnościowe zapewniając, że wykupi mieszkanie przed zasiedleniem (k. 118). W umowie w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego zawartej między powódką, a pozwaną Spółdzielnią z dnia 12 czerwca 1990 r. również w § 4 zawarte zostało stwierdzenie, że zasady rozliczeń finansowych z członkiem tytułu wkładu mieszkaniowego (budowlanego) określają odrębne przepisy (k. 138 odwrót). Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 6 grudnia 1991r. powódka przyjęła lokal nr (...) (k. 147), a przed zasiedleniem wpłaciła całą wyliczoną kwotę z tytułu wkładu budowlanego z uwzględnieniem 30% bonifikaty (zeznania powódki G. W. (1) k. 351).

Lokale znajdując się w budynku wielomieszkaniowym w R. przy ul. (...) były budowane w ramach tzw zadania II realizowanego przez pozwaną spółdzielnię. W skład zadania inwestycyjnego II wchodziły budynki przy ul. (...) w R., , określone w trakcie budowy budynkami: B-1, B2 i D. Budynki oznaczone, jako B-1 i B-2 zostały oddane do użytku i zasiedlenia w październiku 1991r, a budynek D - na początku 1992r.

Budynek przy ul. (...) został oddany do użytku protokołem odbioru z dnia 30.11.1991r a przyjęty na środki trwałe dnia 30.11.1991r. Wartość budynku określono na kwotę 5.186.700,00 starych złotych (k.651)

Natomiast w dniu 27.03.1992r przyjęto do ewidencji środków trwałych kotłownię gazową c.o. dotyczącą budynku mieszkalnego przy ul. (...) (k.651). Wartość tej kotłowni określono na kwotę 70.544.293 starych złotych

Po oddaniu do użytku i odbiorze budynku przy ul. (...) ponoszono dalsze nakłady na ten budynek oraz rozliczano wykonane wcześniej prace, a nie ujęte do rozliczenia do dnia 30.11.1991r (opinia biegłego J. G. (1) k.641-660).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R., jako nowa spółdzielnia prowadziła budowy lokali mieszkalnych w oparciu o kredyty bankowe. W dniu 24 sierpnia 1989r. Spółdzielnia zawarła umowę z Bankiem (...) na sfinansowanie inwestycji nr II w skład, której wchodziły budynki przy ul. (...) w R.. Bank udzielił kredytu na sfinansowanie inwestycji na kwotę 736.548.000,00 (starych) zł z oprocentowaniem rocznym w wysokości 3%. Umowa ta była kilkakrotnie zmieniana aneksami, a ostatni aneks z 1993r. (bez dokładnej daty) określił wartość kredytu na kwotę 18.316.272.000,00 starych złotych, z oprocentowaniem rocznym 52 % (umowa o kredyt i kolejne aneksy k. 216-226 akt)

W aneksie nr (...) (k. 224) określono termin zakończenia zadania II na 31.12.1992r i włączono do zadania jeszcze jeden budynek mieszkalny określony jako E. Budynek oznaczony, jako E został wprowadzony aneksem nr (...) do umowy o kredyt i miał być wykonany do 31.12.1992r, a nie został jeszcze wykonany w lipcu 1993r. Wówczas to pismem z dnia 8 lipca 1993r. pozwana zwróciła się do (...) o dodatkową kwotę kredytu (pismo k. 310 w zw. z k. 224).

W paragrafie 3 pkt 8-9 umowy kredytowej określono, terminy zakończenia poszczególnych obiektów wchodzących w skład zadania II oraz termin rozliczenia finansowego obiektu najpóźniej na 2 miesiące po oddaniu do użytku budynków.

Do aneksu nr (...) do umowy kredytowej (k. 222-223) załączono rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego podpisane przez Zarząd Spółdzielni, gdzie koszt ogółem budowy ustalono na kwotę 11.797.200.000,00 starych zł, a cenę m² na 1.800.000,00 starych zł .

W dniu podpisywania aneksu nr (...) tj. 06.03.1992r zgodnie z umową do użytku powinny być już oddane budynki B klatka III i IV oraz budynek D część mieszkalna.

Do oddania pozostała klatka I i II budynku B oraz część usługowa budynku D, a także włączony do tego zadania budynek E.

Przesunięcie w czasie i oddawanie etapami do użytku kolejnych klatek i budynków miało znaczenie dla późniejszych kosztów całej inwestycji ze względu na wysoką inflację oraz wysokie koszty pozyskania kredytu w I połowie lat 90 (opinia biegłego księgowego J. G. (1) k. 641-660).

W 1993r. nastąpiło rozliczenie inwestycji - budynku powódek z bankiem i ustalona została wartość 1 m² budynku na kwotę 4.374.000,00 starych zł starych. Powódki otrzymały wówczas rozliczenie kosztów (zeznania H. B. słuchanej w charakterze strony pozwanej k. 353, pisma k. 310, 311, 312).

Przed rozpoczęciem zadania nr II organy Spółdzielni nie uchwałyły regulaminu rozliczenia tej inwestycji i ustalenia kosztów obciążających właścicieli lokali (okoliczność niesporna).

Stosownie do § 11 pkt 2 -3 statutu Spółdzielni z dnia 26.07.1991r zasady rozliczania kosztów inwestycji zgodnie ze statutem winny być określone uchwałą Walnego Zgromadzenia przed rozpoczęciem inwestycji (statut k.39).

W toku realizacji II zadania inwestycyjnego część środków przyznanych na tę inwestycję przekazana została przez organy pozwanej spółdzielni na wykończenie budynku z zadania inwestycyjnego nr I tj. budynku przy ul. (...). Część pieniędzy została także przeznaczona na zakup terenów pod budowę i na dokumentację budynków z innego zadania inwestycyjnego. Pieniądze te przesunięte zostały na inne cele niż zadanie inwestycyjne II na okres kilku lat, bo później wróciły do Spółdzielni po przydzieleniu mieszkań w budynkach przy ul. (...) tj. z zadań inwestycyjnych III i IV. Ponieważ w czasie realizacji zadania inwestycyjnego nr II panowała wysoka inflacja, przesuwanie środków kredytowych z zadania inwestycyjnego II na inne zadania inwestycyjne zwiększyło odsetki od otrzymanych kredytów. Z kredytów przeznaczonych na zadanie inwestycyjne nr II część środków została przeznaczona też na wybudowanie 4 mieszkań w budynku przy ul. (...), który to budynek miał być w całości wybudowany z pieniędzy przyszłych lokatorów (zeznania świadka Z. S. k. 463-464 i częściowo zeznania świadka H. W. k. 464 odwrot).

Powódki poinformowane przez Prezesa Zarządu M. P. (1) o zmianie ceny 1 m² mieszkania w 1993r. na kwotę 4,5 mln (starych) zł., odmówiły udziału w pokrywaniu kosztów kredytów twierdząc, że nie przyjmują nowej ceny do wiadomości, ponieważ wykupując mieszkanie poniosły wszystkie koszty budowy ich lokali.

Dopiero uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 9 czerwca 1996r określone zostały zasady rozliczania kosztów budowy poniesionych na realizację inwestycji mieszkaniowych przez spółdzielni. Przyjęto dwuetapowe rozliczenie kosztów inwestycji. Wstępne przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Ostateczne po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnie. Rozliczenie wstępne kosztów inwestycji stanowić miało podstawę do negocjowania przez spółdzielnię z członkami finansowych warunków przydziału lokali i podpisania określającej terminie wniesienia i wysokości środków finansowych (k. 246-247).

W 1997r. Spółdzielnia ponownie zaczęła domagać się od powódek spłaty kredytu tzw. normatywnego, a pod koniec każdego roku kalendarzowego otrzymywały one rozliczenia kredytu, jaki ciąży na ich mieszkaniu (zeznania powódek: E. P. (1) k. 350, G. W. (1) k. 351, T. W. k. 352).

W 2002r. pozwana Spółdzielnia zleciła T. G. (1), posiadającej uprawnienia lustratora, sporządziła rozliczenie zadania inwestycyjnego nr II w związku ze sporami między spółdzielnią, a jej członkami. Nie występowała ona jednak przy rozliczeniu inwestycji jako lustrator, a postawiła na protokole rozliczenia pieczętkę, żeby podkreślić, że ma takie uprawnienia.

T. G. (1) na podstawie dokumentów, które przedstawiła jej pozwana dokonała rozliczenia finansowego 11 lat po oddaniu do użytkowania budynku przy ul. (...) w R.. Część wydatków ponoszonych na zadanie II nie mogła zostać potwierdzona przez biegłą, toteż rozliczenie finansowe zostało oparte częściowo jedynie na istniejących zapisach księgowych.

W sporządzonym protokole w/w stwierdziła, że w ramach działania inwestycyjnego nr II zaciągnięto też kredyt na sfinansowanie 4 mieszkań w budynku przy ul. (...) nie wchodzących w skład zadania inwestycyjnego Nr II. Brakujące dokumenty mogły nie mieć istotnego znaczenia dla końcowego rozliczenia, ale mogły również mieć znaczenie, bo nie wiadomo, jaką miały treść i jakich budynków dotyczyły. Na każdy budynek - zadanie - był inny rachunek kredytowy. Dokonująca rozliczenia inwestycji miała dostęp do dokumentów źródłowych uzasadniających podwyższenie ceny 1 m² w 1993r. na kwotę ponad 430 zł (zeznania świadka T. G. (1) k. 495 odwrot - k. 497, protokół w/w k.248 in.).

Opierając się na protokole rozliczenia inwestycji sporządzanym przez T. G. (1) w dniu 20 listopada 2002r. Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę nr 303/02 . W nawiązaniu do uchwały (...) Rady Nadzorczej ustalającej zasady rozliczenia kosztów budowy poniesionych na realizację zadań inwestycyjnych – uchwałą tą zatwierdzono rozliczenie nakładów inwestycyjnych w rozbiu na budynki zadania nr II. Do rozliczenia kosztów zadania drugiego przyjęto całkowitą powierzchnię użytkową budynków przy ul. (...) wraz z powierzchnią lokali użytkowych. Na budynek przy ul. (...) (B -2) o powierzchni 1.728,90 m² nakłady określono na kwotę 9.658.357.000,00 zł (starych) (protokół k. 248, zeznania H. B. słuchanej w charakterze strony pozwanej k. 353 odwrot).

Uchwała Nr (...) Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni dokonująca rozliczenia nakładów na zadanie inwestycyjne nr II nie ustaliła ceny 1m² powierzchni lokalu, przez co nie można było wystąpić do członków spółdzielni o dokonanie dopłat (zeznania H. B. słuchanej w charakterze strony pozwanej k. 353 odwrot).

W 2005r. pozwana Spółdzielnia wystąpiła z pozwami do Sądu Rejonowego w Radomiu przeciwko powódkom z tytułu zadłużenia w spłacie rat kredytu bankowego. W sprawie VII C upr 422/06 pozwana Spółdzielnia dochodziła od powódki G. W. (1) zasądzenia kwoty 8.769,38 zł z tytułu zadłużenia w spłacie kredytu bankowego poczynając od 1 listopada 2001r. do 31 marca 2005r, w łącznej kwocie 7.309, 54 zł i skumulowane odsetki w kwocie 1.459,84 zł wyliczone na dzień 31 marca 2005r. Wyrokiem z dnia 17 października 2006r. powództwo zostało oddalone (k. 357, 358 - 362).

W sprawie VII C-upr 817/06 pozwana Spółdzielnia wystąpiła przeciwko T. W. i G. W. (2) pozwem z dnia 13 września 2005r. o zasądzenie solidarne na rzecz Spółdzielni kwoty 3.188,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.759,26zł od dnia 1 kwietnia 2005r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 429,66zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zaniechania przez pozwanych spłaty kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu pozwanych. Wyrokiem z dnia 13 września 2007r. powództwo zostało oddalone (k. 363 i k. 364 - 368).

W sprawie I C 281/06 pozwana Spółdzielnia wystąpiła przeciwko E. P. (1) pozwem z dnia 6 kwietnia 2006r. o zasądzenie na jej rzecz kwoty 11.631,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu należnych rat kredytu, albowiem pozwana nie wywiązała się z obowiązku spłaty rat kredytu zaciągniętego na budowę jej lokalu. Sąd Rejonowy w Radomiu wyrokiem z dnia 16 maja 2006r. powództwo oddalił. Sąd Okręgowy w Radomiu rozpoznając apelację pozwanej Spółdzielni od tego wyroku - apelację oddalił.

W 2005r. G. W. (2) wystąpił do Sądu Rejonowego w Radomiu o podział majątku wspólnego nabytego w czasie małżeństwa z powódką T. W.. Jednym ze składników tego majątku było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) odnośnie, którego pozwana wydała zaświadczenie, że lokal ten jest obciążony kwotą ponad 90.000 zł z tytułu niespłaconych kredytów na to mieszkanie. Wówczas to interwenient uboczny po stronie powodowej wystąpił do Sądu Okręgowego w Radomiu o ustalenie, że lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) nie jest obciążony kredytami i odsetkami (zeznania G. W. (2) k. 352 odwrot).

W dniu 26 lipca 2007r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. podjęła uchwałę nr (...) zatwierdzając ostateczne rozliczenie poniesionych nakładów na budowę budynków wchodzących w skład zadania II położonych przy ul. (...) na kwotę 2.443.722,20zł, co w przeliczeniu na 1 m² użytkowej stanowi 558,64 zł.(k.31)

Spółdzielnia w odpowiedzi na pismo powódki E. P. (1) domagającej się szczegółowych informacji dotyczących tego ostatecznego rozliczenia, wskazała, że podstawą tego rozliczenia był protokół z rozliczenia finansowego zadania nr II sporządzony przez T. G. (1), uprawnionego lustratora. Uchwałą Nr (...) Rada Nadzorcza zatwierdziła nakłady na zadanie II zgodnie ze sporządzonym protokołem T. G. (1). Natomiast uchwała Nr (...) Rady Nadzorczej określiła jedynie cenę 1 m⁽²⁾ na podstawie danych ujętych w uchwale nr (...) Rady Nadzorczej (k. 31 w zw. z k. 5 i 6 oraz statut koperta k. 84).

Rozliczenie budynku E, wchodzącego także w skład zadania inwestycyjnego nr II, odbyło się na podstawie odrębnych uchwał nr (...), (...), (...) (oświadczenie zarządu spółdzielni k. 596-97).

Powódki otrzymały pisma Zarządu Spółdzielni wzywające do zapłaty określonych kwot z uwagi na ostateczne rozliczenie inwestycji i przyjęcie ceny 1m² przedmiotowej inwestycji na kwotę 558,64 zł. Z treści pisma zarządu wynikało, że z uwagi na to, że uprzednie rozliczenie lokali dokonane było w oparciu o niższą stawkę zachodzi konieczność ponownego ustalenia wysokości wkładu budowlanego.

T. W. zobowiązana została uzupełnić wkład budowlany w kwocie 22 579,27zł, bo wkład budowlany wynosi obecnie 48.769,27zł (87,30 m² x 558,64zł), a dotychczas wpłaciła 18.333,00 zł i umorzenie przez bank 7.857,00zł (k. 309). E. P. (1) wezwana została do uzupełnienia wkładu budowlanego w kwocie 23.000,00zł, a G. W. (1) w kwocie 19.000,00 zł (zeznania powódek k. 350 i 351).

Uchwała nr (...) Rady Nadzorczej została zaskarżona przez powódki do Walnego Zgromadzenia. Odwołania powódek znalazły się w porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odbytym w dniu 28 listopada 2007r. pod punktami: 9 dotyczącym E. P. (1), 10 dotyczącym G. W. (1) i 11 dotyczącym T. W.. Za zgodą powódek nastąpiło połączenie tych trzech punktów porządku obrad i przed przystąpieniem do głosowania nad odwołaniami główna księgowa spółdzielni (...) wyjaśniła obecnym treść uchwały Rady Nadzorczej nr (...) i przedstawiła krótki rys historyczny wskazując zebranym uchybienia jakich dopuściły się poprzednie organy Spółdzielni. Podniosła, że w czasie, gdy Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wysokości poniesionych nakładów inwestycyjnych z niewiadomych przyczyn nie podjęto uchwały w sprawie określenia ceny 1 m⁽²⁾, która to cena stanowi podstawę rozliczenia wkładów budowlanych na poszczególnych lokalach znajdujących w budynkach w skład zadania II. Uchybienie to zostało usunięte uchwałą Nr (...) i jest przedmiotem odwołań. Z analizy ksiąg rachunkowych wynika, że uzupełnienie wkładu dotyczy tylko 3 mieszkań (należących do powódek). W pozostałych przypadkach mieszkania są rozliczone w całości bądź objęte spłatą kredytu w formie normatywu. Przewodnicząca Rady Nadzorczej podkreśliła, że całe zadanie było finansowane z kredytu bankowego i rozliczenie zadania odnosi się do wszystkich lokali. Spółdzielnia przegrała procesy o spłatę kredytu w formie normatywu, bo powódki nie wyraziły zgody na taką formę spłaty, co nie oznacza, że nie są one zobligowane do uzupełnienia wkładu budowlanego na ogólnych zasadach.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały nr (...), (...) i (...) dotyczące utrzymania w mocy uchwały Rady Nadzorczej Nr (...) zaskarżonej przez E. P. (1), G. W. (1) i T. W.. (protokół k. 7 14). Uchwały dotyczące powódek przedstawione przez pozwaną Spółdzielnię oznaczone zostały inaczej niż w protokole Nadzwyczajnego Walnego

Zgromadzenia. I tak uchwała dotycząca odwołania powódki E. P. (1) w kwestii utrzymania w mocy uchwały nr (...) Rady Nadzorczej nosiła numer (...) (k. 34), uchwała dotycząca odwołania G. W. (1) oznaczona została nr (...), a uchwała dotycząca odwołania T. W. oznaczona została nr (...).

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2008r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 212/07 Sąd Okręgowy w Radomiu ustalił, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) o powierzchni 87,30 m² położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w R., przydzielone małżonkom W., należącym do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. nie jest obciążone: kredytem normatywnym w wysokości 6 972,27zł, odsetkami (...) w wysokości 24.812,92zł, odsetkami budżetowymi w wysokości 51.879,88zł, waloryzując w wysokości 696,27zł, kredytem przeterminowanym w wysokości 1.967,99zł i kredytem normatywnym w wysokości 4.985,50 zł. (k. 203 oraz k. 331, 332 - 336).

Pozwana spółdzielnia nie posiada dokumentacji pozwalającej na wykazanie wszystkich kosztów poniesionych na zadanie inwestycyjne nr II. Uniemożliwiła także członkom zapoznanie się z nimi. Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2009r. Sąd Rejonowy w Radomiu uznał prezesa zarządu pozwanej spółdzielni za winnego tego, że w miesiącu marcu 2008r. nie udostępnił M. P. (2) uchwały zarządu z dnia 5 czerwca 2006r. w numer 10 oraz załączników do protokołu lustracyjnego z rozliczenia finansowego zadanie inwestycyjnego II (wyrok k. 477).

Na podstawie niepełnych dokumentów znajdujących się w archiwum spółdzielni biegły księgowy J. G. (1) stwierdził, że koszty poniesione na wybudowanie budynku przy ul. (...) bez infrastruktury towarzyszącej były wyższe niż planowane 3.000.000,00 zł za m² jakimi obciążono właścicieli i lokatorów.

Po dniu odebrania budynku do użytku tj. 30.11.1991r w dalszym ciągu ponoszono koszty związane z budową budynku przy ul. (...) i płacono za wykonane prace.

W aktach sprawy jak i w archiwach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) brak jest kompletnych dokumentów, które mogą stanowić podstawę pełnego rozliczenia i ustalenia ceny metra kwadratowego (faktur, not, rachunków, zapisów na kontach księgowych inwestycji). Ustalenie ceny metra kwadratowego lokali może być jedynie szacunkowe i opierać się na już istniejących zestawieniach i rozliczeniach oraz ich analizie. Nie jest możliwe ustalenie faktycznych nakładów poniesionych na zadanie n i ceny m.kw lokali ze względu na brak dokumentów.

Zestawienie sporządzone wg adnotacji na podstawie faktur przez pracownika banku (...) w dniu 10.08.1994r a więc już po zakończeniu budowy całego zadania II. różni się od tego co zaksięgowano na właściwych kontach w księgach Spółdzielni

W dokumentach znajdujących się w archiwum Spółdzielni Mieszkaniowej (...) znajduje się dokument pod nazwą „Ocena finansowania i rozliczenie inwestycji realizowanych w latach 1988-1992 w Spółdzielni (...)” sporządzone przez biegłą księgową B. Ć. dla Rady Nadzorczej Spółdzielni (k.656 i 657k). W innym dokumencie zawarto wyliczenia dotyczące zaciągniętych kredytów i naliczonych odsetek bankowych. Według wyliczeń biegłej B. Ć. na budynek przy ul. (...) uzyskano kredyt w kwocie 3.324.808.000,00 zł., a odsetki od tej kwoty wyniosły 1.861.892.000,00 zł. Razem kwota odsetek i kredytu wyniosła 5.186.700.000,00 zł. Kwota ta to kwota kredytu i odsetek przypadająca na budynek przy ul. (...), a nie kwota nakładów poniesionych na wybudowanie budynku i mieszkań. Cena metra kwadratowego lokali (5.186.700.000,00 zł : 1728,9m² = 3.000.000,00zł) jest niepotwierdzona dokumentami. W roku 1992 ponoszono bowiem dalsze nakłady na ten budynek jak i na całe zadanie II.

Na podstawie istniejącej dokumentacji możliwe jest jedynie podanie kosztów szacunkowych, ale różnice kosztów oszacowanych wynoszą nawet 80 % całych kosztów tj. od kwoty 307,16 zł. do kwoty 558,64 zł za metr kwadratowy obliczonych przez T. G. (1) (opinia biegłego księgowego J. G. (1) k. 640 -650).

Analiza dokumentów uzupełnionych i udostępnionych przez spółdzielnię przeprowadzona przez biegłą z zakresu księgowości A. D. wskazuje, że mimo przekazania mieszkańcom do zasiedlenia w dniu 14 października 1991 roku lokali

w budynku przy ulicy (...) nakłady na budowę tego budynku były ponoszone do końca października 1993 roku na prace zewnętrzne i usuwanie usterek (w roku 1992 na kwotę 611.147.452,00 zł; w roku 1993 na kwotę 89.497.402,00 zł).

Odsetki od nierozliczonego kredytu zaciągniętego na zadanie II zwiększały wartość tego budynku do końca grudnia 1993 roku. Kredyt do kwoty 15.660.272.000,00 (starych) zł zaciągnięty na zadanie II według aneksu z dnia 6 marca 1992 roku (k. 224) określał ostateczne rozliczenie budynków o symbolach B i D do 31 marca 1992 roku, a budynki E z zadania II do 31 grudnia 1992 roku.

. Wobec tego odsetki od nierozliczonego kredytu naliczone w 1993 roku, mogły nie dotyczyć budynków o symbolu B, w tym i budynku przy ulicy (...) (symbol B-2).

Biegła stwierdziła, że w chwili obecnej rozliczenia inwestycji realizowanej jako zadanie II można dokonać tylko w oparciu o zadekretowane (opisane) dowody księgowe, które potwierdzają wysokość poniesionych nakładów w kwocie ogólnej 24.437.222.000,00 (starych) zł, w tym na budynek S. 22 zadekretowano kwotę 9.658.357.000,00 (starych) zł.

Dowody w postaci przydziałów poszczególnych mieszkań z dnia 14 października 1991 roku oraz protokół z rozliczenia inwestycji z dnia 17 listopada 1992 roku sporządzony na zlecenie Rady Nadzorczej przez B. Ć. i raport z badania ksiąg SM (...) z dnia 5 marca 1993 roku dokonany przez M. G., wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr (...), stwierdzają, że zadanie II w 1992 roku było zakończone.

Powyższe ustalenia wskazują, że odsetki od kredytu naliczone po dniu 31 grudnia 1992 roku do dnia 31 grudnia 1993 roku w kwocie 2.726.005.300,00 (starych) zł mogą nie dotyczyć zadania nr II. Z analizy nakładów na zadanie II, w tym na budynek (...) wynika, że Spółdzielnia po dniu 31 grudnia 1992 roku ponosiła jeszcze wydatki bezpośrednie (prace zewnętrzne i usuwanie usterek) ale tylko na kwotę 89.497.402,00 zł.

Już tylko przyjmując hipotetyczne założenie, że odsetki naliczone po dniu 31 grudnia 1992 roku w kwocie 2.726.005.300,00 (starych) zł nie dotyczą zadania inwestycyjnego nr II, tylko realizowanych w tym okresie zadań nr III, IV lub V, to wartość 1 metra kwadratowego wyniosłaby nie 558,64 zł., a 496,32 zł (wyliczenie biegłej A. D.).

Zestawienie wydatków wspólnych dla budynków (...) - S. 20 i D-S. 17 dokonane przez pozwaną wskazują, że wydatki wykazywane jako koszty wspólne rozliczono na podstawie dowodów PK (polecenie księgowania), bez podania metody ich rozliczania, ani też części składowych tych kosztów. Spółdzielnia nie okazała biegłej regulaminu ani uchwał Rady Nadzorczej lub innych dowodów określających stosowane w latach 1989 do 1993 metody rozliczania kosztów wspólnych.

Koszty odsetkowe były traktowane jak koszty zarządu i rozliczane na poszczególne budynki po zakończeniu zadania inwestycyjnego (1993 rok). Wobec powyższego nie można zweryfikować poprawności rozliczania i przypisywania kosztów odsetkowych do poszczególnych budynków na koniec każdego roku oraz dodatkowo na dzień rozliczenia z bankiem.

Wykazane przez spółdzielnię wydatki jako „inne koszty” stanowią element kosztów zarządu w kwocie łącznej 14.060.538.942,00 zł (starych) z czego na podstawie polecenia księgowania (PK) kwotę 12.441.367.155,00 (starych) zł zaliczono do kosztów zadania II, natomiast pozostała kwota 1.619.171.787,00 (starych) zł pozostała do rozliczenia na zadania III, IV, V, VI.

Koszty zarządu w dokumentach PK są wykazywane w jednej kwocie i nie można ustalić jaką część i jakiego rodzaju z pozycji „innych kosztów” zaliczono do zadania II.

Koszty odsetkowe i prowizje bankowe od kredytu były traktowane jak koszty zarządu i rozliczane po zakończeniu realizacji zadania, mimo, że budynki budowane w ramach zadania II (B1.B2, D) były budowane i przekazywane do zamieszkania w różnych okresach (od listopada 1991 do marca 1992) to koszt budowy 1 m² został ustalony w wartości

jednakowej dla całego zadania. Koszty odsetkowe traktowano jak koszty zarządu i rozliczono na koniec realizacji zadania II w łącznej kwocie 12.441.367.155,00 (starych) zł.

Tak więc koszty zarządu i koszty odsetkowe były razem traktowane przez spółdzielnię jak koszty zarządu i były rozliczone na poszczególne budynki w kwocie łącznej po zakończeniu zadania inwestycyjnego, dlatego nie można przedstawić zasady podziału kosztów zarządu na poszczególne budynki, dla każdego roku oddzielnie.

Zadanie inwestycyjne II było realizowane z kredytu udzielonego przez (...) na podstawie umowy z dnia 24 sierpnia 1989 roku przy oprocentowaniu rocznym 3%. Kredyt był zwiększany poprzez zawieranie kolejnych aneksów do kwoty 18.316.272.000,00 (starych) zł i oprocentowaniu 52% w stosunku rocznym. Ewidencja odsetek nie była prowadzona dla każdego budynku oddzielnie, w związku z czym nie można obecnie dokonać przeliczenia odsetek dla każdego budynku.

Z uwagi na prowadzoną w latach 1989 - 1993 ewidencję kosztów zarządu łącznie z odsetkami i prowizjami bankowym oraz przyjętą zasadę, że koszty te będą rozliczane po zakończeniu zadania inwestycyjnego możliwe jest ich przypisanie do różnych zadań i tak samo możliwe są różne założenia, co do ich przypisania .

Brak materiałów źródłowych uniemożliwia także weryfikację protokołów sporządzonych wcześniej przez B. Ć. i M. G., rozliczenia kosztów wspólnych, odsetek, prowizji bankowych oraz kosztów zarządu .

Dopiero dokumenty źródłowe takie jak faktury dałyby obraz, w jakim okresie, jakie koszty, jakiego rodzaju usługi były rzeczywiście policzone i zaliczone do wykonania zadania II.

Spółdzielnia w latach od 1989 do 1993 realizowała zadania inwestycyjne o numerach II, III, IV, V, VI. Zadanie II w ramach którego powstały budynki (...) i D rozliczone zostało wg protokołu T. G. (1) z dnia 15 listopada 2002 roku na koniec 1993 roku. „Koszty wspólne” zgromadzone w kwocie 14.060.538.942,00 starych złotych przypisano dowodem PK (polecenie księgowania) na realizowane zadania.

Brak regulaminu określającego metodę rozliczania kosztów wspólnych w latach 1989 - 1993 uniemożliwia sprawdzenie poprawności obciążenia kosztami wspólnymi poszczególnych zadań inwestycyjnych. Ogólne opisy dokonane na dowodach PK oraz w rejestrach księgowych potwierdzają istnienie takich wydatków, ale metody wg, której przypisano te wydatki do wartości poszczególnych zadań inwestycyjnych spółdzielnia nie udokumentowała.

Dowody przedstawione przez Spółdzielnię nie wyjaśniły sposobu w jaki rozliczono odsetki i prowizję od kredytu wykorzystanego na realizację zadania II oraz koszty zarządu na poszczególne zadania inwestycyjne. Koszty wspólne zostały udokumentowane jedynie dowodami bankowymi przedstawiającymi koszty odsetek i prowizji natomiast inne koszty zaliczano na podstawie dowodów PK (polecenia księgowania), na których wykazywano zbiorcze sumy bez podania treści czego dotyczą i z którego pochodzą zadania .

Koszty odsetkowe też nie miały jednakowego schematu księgowania. Na podstawie danych znajdujących się w dokumentach spółdzielni z tamtych lat nie można jednoznacznie stwierdzić, że te kwoty są zaksięgowane dwukrotnie i nieprawidłowo obciążają zadanie II. Spółdzielnia nie odnalazła też dokumentów które jednoznacznie zaprzeczałyby twierdzeniom powodów o podwójnym księgowaniu tych kwot. (opinia pisemna biegłej z zakresu księgowości A. D. z dnia 29 marca 2013 roku k. 758 in. ,opinie uzupełniające pisemne k. 822-825, 886-888, 1104-1105, 1164-1165, opinia uzupełniająca ustna z dnia 17.10.2013r. – k.1055-56, z dnia 10.01.2014 – k. 1138, oraz 24.04.2014 -k.1201-1204 in , oświadczenie biegłej z dnia 27.06.2013r. k. 955-56).

Sąd zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie sporu w niniejszej sprawie związane było z ustaleniem czy pozwana spółdzielnia dokonała w niewadliwy sposób ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku mieszkalnego w którym lokale zostały przydzielone powódkom.

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia, kierując się zasadami określonymi w statucie i w podjętych na tej podstawie uchwałach jej organów. Pojęcie „ostatecznego rozliczenia” pojawia się w art. 226 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (dalej prawo spółdzielcze) odnoszącym się do sytuacji, w której dochodzi do przejścia prawa do lokalu przed ustaleniem wkładu budowlanego i stwierdzającym, że do zapłaty ewentualnej różnicy lub uprawnionym do otrzymania zwrotu nadpłaty uprawniony jest członek spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

Art. 208 § 1 prawa spółdzielczego stanowił, że członek spółdzielni obowiązany jest uczestniczyć w kosztach budowy nieruchomości spółdzielczych poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie postanowieniami statutu.

Odnośnie szczegółowych regulacji dotyczących wkładów budowlanych, ustawa zawiera odesłania do statutu spółdzielni i przepisów wewnątrz spółdzielczych, wydanych na jego podstawie.

Statut spółdzielni z 1991r. (k.35-54) w § 11 określał, że wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Przez koszty budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal (ust.3). Zasady rozliczania kosztów inwestycji, ustalenie wysokości wkładów uchwała walne zgromadzenie przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych (ust.5) Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz na spłatę pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określał zarząd stosowanie do rozmiarów uzyskanego kredytu oraz warunków jego spłaty (ust.8).

Tak więc o zakresie obciążeń przypadających na członka spółdzielni decyduje nie wartość uzyskanego lokalu, ale wysokość poniesionych przez spółdzielnię wydatków. Obowiązek ten dotyczy także kosztów powstałych w wyniku niegospodarności jej organów na co wskazywała strona pozwana (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 grudnia 1987 roku (III CZP 78/87, OSNCP 1989, nr 5 poz.74).

Nie ulega wątpliwości, że powódki jako członkowie spółdzielni zobowiązane były do uiszczenia wkładu budowlanego w wysokości pełnych rzeczywistych kosztów budowy przydzielonego im lokalu mieszkalnego, i to niezależnie od tego, czy w umowie stron koszty te określone zostały wstępnie na kwotę 3.000.000,00 (starych) zł za m² (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89, OSNCAP 1990 z. 4-5, poz. 59).

Powódki nie uchylała się od wypełniania obowiązków ciążących na nich z mocy przepisów art. 208 § 1 i art. 226 § 1 i 3 prawa spółdzielczego obowiązującego w chwili przydziału im lokali. . Podważały natomiast prawidłowość ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przyjętego w uchwałach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Kwestią, którą należało rozważyć w sprawie niniejszej było rozstrzygnięcie czy kwota za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustalona uchwałą Rady Nadzorczej Nr 455/2007z 26 lipca 2007r., uzupełniająca jedynie zdaniem strony pozwanej uchwałą Rady Nadzorczej Nr (...) z dnia 20 listopada 2002r. było dopuszczalne w świetle postanowień statutu i uzasadnione z punktu widzenia faktycznie poniesionych wydatków, co kwestionowały wszystkie powódki i interwenient uboczny.

Zarówno postanowienia statutu jak i uchwalanych na jego podstawie aktów wewnętrznych mogą doprecyzować sposób obliczenia kosztów budowy przypadających na dany lokal, wskazywać jakie koszty bezpośrednie i pośrednie stanowią składniki kosztów budowy, ustalić wskaźniki atrakcyjności lokali w zależności od ich położenia na kondygnacji budynku i określić sposób uiszczenia wkładu budowlanego.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był brak ustalonych przez spółdzielnię zasad rozliczania inwestycji oznaczonej jako zadanie nr II zarówno przed jego rozpoczęciem jak i w trakcie jego realizacji co należało uczynić stosownie do przepisów §11 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 1991r.(k.35-53) .

Ocena praw i obowiązków powódek wynikających z łączącego ją ze spółdzielnią stosunku prawnego powinna nastąpić na podstawie przepisów statutu obowiązującego w chwili przydziału lokali,

Wskazać należy, iż Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie podjęło uchwały w zakresie ustalenia wysokości wkładu budowlanego w budynku przy ul. (...) (mimo postanowienia § 11 i 53 statutu z 1991r. – k. 35-53). Nie podjęto też uchwały w przedmiocie obciążenia kredytem członków spółdzielni w opłatach za lokal. Spółdzielnia nie przedstawiła umowy ustalającej zasady i terminy wnoszenia przez powódki wkładu budowlanego. W umowach zwartych z powódkami jest jedynie odesłanie do odrębnych przepisów regulujących zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami (np. umowa zawarta z E. P. (1) k. 81).

Budynek przy ul (...) został oddany do użytku w październiku 1991 roku.

Dopiero jednak w dniu 15 lipca 1996 roku zapadła uchwała określająca zasady rozliczenia inwestycji spółdzielni. Mimo podjęcia tej uchwały powodowa spółdzielnia nie dokonała rozliczenia i ustalenia kosztów budowy terminie określonym w § 96 ust 2 pkt 2 obowiązującego statutu (statut k. 1130).

Pozwana spółdzielnia podnosiła, że rozliczenie zostało zatwierdzone przez władny do tego organ spółdzielni i nie zostało ono zaskarżone. Po bezskutecznym upływie terminu do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej nr (...) , w świetle obowiązującego prawa przedmiotowe rozliczenie stało się ważne.

Należy więc rozstrzygnąć czy uchwały Rady Nadzorczej Nr (...) i uchwała nr (...) stanowią rozliczenie zadania inwestycyjnego II. Niezależnie bowiem od znacznego upływu czasu pomiędzy zakończeniem tego zadania i podjęciem tych uchwał spółdzielnia ma prawo i obowiązek dokonania takiego rozliczenia.

Uchwała Nr (...) w § 2 zatwierdziła wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych na zadanie inwestycyjne nr II. Według twierdzeń pozwanej spółdzielni jest to uchwała, którą dokonano ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego nr II i była podstawą do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały z dnia 26 lipca 2007 r. nr (...), która dokonała podziału kosztów realizacji zadania inwestycyjnego nr II ustalonych uchwałą Nr (...), na 1 m² poszczególnych budynków (pismo procesowe pozwanej z dnia 12 listopada 2013 r. – k.1081, stanowisko przedstawione także w uzasadnieniu apelacji strony pozwanej)

Należy podzielić argumentację powodów , że rada nadzorcza podejmując przedmiotową uchwałę nr (...), przekroczyła swoje kompetencje przyznane jej w statucie. Ustawowe kompetencje rady nadzorczej określa art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze, z tym zastrzeżeniem, że statut może przekazać radzie inne jeszcze uprawnienia. Zgodnie z art. 44 i 46 prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza spółdzielni jest jedynie organem kontrolnym i nadzorującym. Uprawnienia o charakterze stanowiącym w tym ustalanie obowiązków finansowych należy do kompetencji zarządu spółdzielni. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w granicach swojego działania (art. 46 Prawa spółdzielczego). Przekroczenie tego zakresu oznacza naruszenia prawa, a uchwała podjęta niezgodnie z ustawą jest bezwzględnie nieważna (art. 58 § 1 k.c.)

Statut obowiązujący w dniu uchwalenia uchwały nr 303/02 Rady Nadzorczej nie przewidywał uprawnienia dla Rady Nadzorczej do zatwierdzania rozliczenia kosztów budowy (statut po zmianach z 1996r. k - 1130). W § 23 stanowił , że do zakresu działania Rady Nadzorczej należało uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów oraz w § 92 , że sposób ustalania wysokości wkładu i zaliczki na wkład oraz terminy wnoszenia i rozliczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu budowlanego powinno nastąpić z uwzględnieniem poniesionych przez spółdzielnię kosztów budowy (§ 96 statutu).

Postanowienia statutu , a w szczególności § 96 ust. 2, wskazywały na dwa etapy ustalania wysokości wkładów:

a) wstępny na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz

b) ostateczny po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji.

Ustalenie wysokości wkładów jest więc czynnością odrębną od rozliczenia inwestycji i może zostać podjęte dopiero po rozliczeniu inwestycji.

Należy w tym miejscu wskazać, że ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego polega na określeniu kosztów budowy przypadających na dany lokal i zgodnie ze statutem powinno zostać dokonane w terminie 90 dni po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji (§ 96 ust 2 pkt 2 statutu).

Uchwała Nr (...) została podjęta ze znacznym przekroczeniem tego terminu i nie zawierała w swej treści wyliczenia kosztów poszczególnych lokali.

Spółdzielnia nie przedstawiła rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego II sporządzonego przez jej Zarząd przed podjęciem tej uchwały. Za takie rozliczenie nie można uznać protokołu T. G. (1) sporządzonego na zlecenie Spółdzielni, którą to opinie Zarząd Spółdzielni wskazuje jako podstawę rozliczenia kosztów budowy. Osoba ta, chociaż posiadała stosowne uprawnienia nie działała jako lustrator spółdzielni, a przed wszystkim protokół nie mógł zastąpić decyzji uprawnionego organu spółdzielni.

Należy więc podzielić twierdzenia strony powodowej, że przedmiotowa uchwała Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni nie została podjęta w przedmiocie zastrzeżonym w statucie pozwanej do kompetencji Rady Nadzorczej. Podejmując zaskarżoną uchwałę Rada Nadzorcza wkroczyła zatem w kompetencje Zarządu, którego domniemanie kompetencji wynika z § 28 ust. 2 statutu i art. 46 prawa spółdzielczego. Uchwała taka jako naruszająca art. 38 k.c. jest nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c. (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 grudnia 2010 r., sygn. akt I ACa 1004/10, LEX nr 898625).

Nawet przy przyjęciu , że uchwała nr (...) Rady Nadzorczej spółdzielni została podjęta w ramach jej kompetencji to zarówno ona jak i uchwała Rady Nadzorczej Nr (...) nie mają mocy wiążącej w stosunku do członków spółdzielni.

Uchwały rady nadzorczej spółdzielni co do zasady nie mają w stosunku do członków mocy wiążącej w takim zakresie, jak uchwały walnego zgromadzenia. Uchwały te w związku z tym mogą być skutecznie podważana, również w formie zarzutu sformułowanego przez członka spółdzielni w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o uzupełnienie wkładu budowlanego (zob. np.: M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo Spółdzielcze. Komentarz, Wyd. Prawnicze. Warszawa 1985 r., str. 363; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1989 r. III CZP 29/89 OSNCP 1991/3 poz. 44; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r. III CZP 127/91 OSNCP 1992/6 poz. 105).

Zarzuty takie powodowie podnosili w sprawach wytoczonych im przez spółdzielnię.

Odmienne jednak niż uchwała Nr (...), uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 26.07.2007r., powołując się na § 36 statutu zatwierdzała ostateczne rozliczenie poniesionych nakładów na budowę budynków wchodzących w skład zadania II położonych przy ulicy (...) na kwotę 2.443.722,20 zł., co w przeliczeniu na 1 m² użytkowej stanowi 558,64 zł

Powódki odnosząc się do treści zaskarżonej uchwały wskazały, że nie ma ona charakteru regulaminu ustalającego zasady rozliczania kosztów budowy, a także nie ma charakteru regulaminu ustalającego zasady ustalania wysokości wkładów, gdyż nie precyzuje co należy rozumieć przez owe koszty ani nie wskazuje zasad ustalania wysokości wkładów.

Zatwierdzenie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali przysługiwały Radzie Nadzorczej na podstawie § 107 Statutu Spółdzielni obowiązującego w dniu podjęcia uchwały („Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały”).

Skoro według argumentacji Spółdzielni przedstawionej w apelacji z dnia 21.12.2009r. od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu o sygnaturze akt I C 152/08 oraz w zeznaniach Głównej Księgowej (protokół rozprawy z dnia 29.04.2009r.)

jak i piśmie z dnia 12.11.2013r. (k.1081) uchwała nr (...) jest uzupełnieniem uchwały nr 303/02. istota sporu sprowadza się w tej sytuacji nadal do zweryfikowania rzetelności wyliczenia rzeczonych kosztów co zgodnie z art. 6 .k.c. obciążało pozwana spółdzielnię.

W tym celu Sąd na wniosek strony pozwanej uzupełnił postępowanie dowodowe dopuszczając dowód z opinii biegłych z zakresu księgowości J. G. (2) i A. D..

Pozwana spółdzielnia nie posiadała i nie przedstawiła jednak dokumentacji pozwalającej na wykazanie wszystkich kosztów poniesionych na zadanie inwestycyjne nr II. Uniemożliwiła także członkom zapoznanie się z nimi. Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2009r. Sąd Rejonowy w Radomiu uznał prezesa zarządu pozwanej spółdzielni za winnego tego, że w miesiącu marcu 2008r. nie udostępnił M. P. (2) uchwały zarządu z dnia 5 czerwca 2006r. numer 10 oraz załączników do protokołu lustracyjnego z rozliczenia finansowego zadanie inwestycyjnego II (wyrok k. 477).

Na podstawie niepełnych dokumentów znajdujących się w archiwum spółdzielni biegły księgowy J. G. (1) w opinii sporządzonej na zlecenie sądu stwierdził, że koszty poniesione na wybudowanie budynku przy ul. (...) bez infrastruktury towarzyszącej były wyższe niż planowane 3.000.000,00 (starych) zł za m² jakimi obciążono właścicieli i lokatorów.

Po dniu odebrania budynku do użytku tj. 30.11.1991r w dalszym ciągu ponoszono koszty związane z budową budynku przy ul. (...) i płacono za wykonane prace.

W aktach sprawy jak i w archiwach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) brak jest kompletnych dokumentów, które mogą stanowić podstawę pełnego rozliczenia i ustalenia ceny metra kwadratowego (faktur, not, rachunków, zapisów na kontach księgowych inwestycji). Ustalenie ceny metra kwadratowego lokali może być jedynie szacunkowe i opierać się na już istniejących zestawieniach i rozliczeniach oraz ich analizie. Nie jest możliwe ustalenie faktycznych nakładów poniesionych na zadanie n i ceny m.kw lokali ze względu na brak dokumentów.

Zestawienie sporządzone wg adnotacji na podstawie faktur przez pracownika banku (...) w dniu 10.08.1994r a więc już po zakończeniu budowy całego zadania II. różni się od tego co zaksięgowano na właściwych kontach w księgach Spółdzielni

W dokumentach znajdujących się w archiwum Spółdzielni Mieszkaniowej (...) znajduje się dokument pod nazwą „Ocena finansowania i rozliczenie inwestycji realizowanych w latach 1988-1992 w Spółdzielni (...) sporządzone przez biegłą księgową B. Ć. dla Rady Nadzorczej Spółdzielni (k.656 i 657k). W innym dokumencie zawarto wyliczenia dotyczące zaciągniętych kredytów i naliczonych odsetek bankowych. Według wyliczeń biegłej B. Ć. na budynek przy ul. (...) uzyskano kredyt w kwocie 3.324.808.000,00 zł., a odsetki od tej kwoty wyniosły 1.861.892.000,00 zł. Razem kwota odsetek i kredytu wyniosła 5.186.700.000,00 zł. Kwota ta to kwota kredytu i odsetek przypadająca na budynek przy ul. (...), a nie kwota nakładów poniesionych na wybudowanie budynku i mieszkań. Cena metra kwadratowego lokali ($5.186.700.000,00 \text{ zł} : 1728,9\text{m}^2 = 3.000.000,00\text{zł}$) jest niepotwierdzona dokumentami. W roku 1992 ponoszono bowiem dalsze nakłady na ten budynek jak i na całe zadanie II.

Na podstawie istniejącej dokumentacji możliwe jest jedynie podanie kosztów szacunkowych, ale różnice kosztów oszacowanych wynoszą nawet 80 % całych kosztów tj. od kwoty 307,16 zł. do kwoty 558,64 zł za metr kwadratowy obliczonych przez T. G. (1) (opinia biegłego księgowego J. G. (1) k. 640 -650).

Analiza dokumentów uzupełnionych i udostępnionych przez spółdzielnię przeprowadzona przez biegłą z zakresu księgowości A. D. wskazuje, że mimo przekazania mieszkańcom do zasiedlenia w dniu 14 października 1991 roku lokali w budynku przy ulicy (...) nakłady na budowę tego budynku były ponoszone do końca października 1993 roku na prace zewnętrzne i usuwanie usterek (w roku 1992 na kwotę 611.147.452,00 zł; w roku 1993 na kwotę 89.497.402,00 zł).

Odsetki od nierozliczonego kredytu zaciągniętego na zadanie II zwiększały wartość tego budynku do końca grudnia 1993 roku. Kredyt do kwoty 15.660.272.000,00 (starych) zł zaciągnięty na zadanie II według aneksu z dnia 6 marca

1992 roku (k. 224) określał ostateczne rozliczenie budynków o symbolach B i D do 31 marca 1992 roku, a budynki E z zadania II do 31 grudnia 1992 roku.

. Wobec tego odsetki od nierozliczonego kredytu naliczone w 1993 roku, mogły nie dotyczyć budynków o symbolu B, w tym i budynku przy ulicy (...) (symbol B-2).

Biegła stwierdziła, że w chwili obecnej rozliczenia inwestycji realizowanej jako zadanie II można dokonać tylko w oparciu o zadekretowane (opisane) dowody księgowe, które potwierdzają wysokość poniesionych nakładów w kwocie ogólnej 24.437.222.000,00 (starych) zł, w tym na budynek S. 22 zadekretowano kwotę 9.658.357.000,00 (starych) zł.

Dowody w postaci przydziałów poszczególnych mieszkań z dnia 14 października 1991 roku oraz protokół z rozliczenia inwestycji z dnia 17 listopada 1992 roku sporządzony na zlecenie Rady Nadzorczej przez B. Ć. i raport z badania ksiąg SM (...) z dnia 5 marca 1993 roku dokonany przez M. G., wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr (...), stwierdzają, że zadanie II w 1992 roku było zakończone.

Powyższe ustalenia wskazują, że odsetki od kredytu naliczone po dniu 31 grudnia 1992 roku do dnia 31 grudnia 1993 roku w kwocie 2.726.005.300,00 (starych) zł mogą nie dotyczyć zadania nr II. Z analizy nakładów na zadanie II, w tym na budynek (...) wynika, że Spółdzielnia po dniu 31 grudnia 1992 roku ponosiła jeszcze wydatki bezpośrednie (prace zewnętrzne i usuwanie usterek) ale tylko na kwotę 89.497.402,00 zł.

Już tylko przyjmując hipotetyczne założenie, że odsetki naliczone po dniu 31 grudnia 1992 roku w kwocie 2.726.005.300,00 (starych) zł nie dotyczą zadania inwestycyjnego nr II, tylko realizowanych w tym okresie zadań nr III, IV lub V, to wartość 1 metra kwadratowego wyniosłaby nie 558,64 zł., a 496,32 zł (wyliczenie biegłej A. D.).

Zestawienie wydatków wspólnych dla budynków (...) - S. 20 i D-S. 17 dokonane przez pozwaną wskazują, że wydatki wykazywane jako koszty wspólne rozliczono na podstawie dowodów PK (polecenie księgowania), bez podania metody ich rozliczania, ani też części składowych tych kosztów. Spółdzielnia nie okazała biegłej regulaminu ani uchwał Rady Nadzorczej lub innych dowodów określających stosowane w latach 1989 do 1993 metody rozliczania kosztów wspólnych.

Koszty odsetkowe były traktowane jak koszty zarządu i rozliczane na poszczególne budynki po zakończeniu zadania inwestycyjnego (1993 rok). Wobec powyższego nie można zweryfikować poprawności rozliczania i przypisywania kosztów odsetkowych do poszczególnych budynków na koniec każdego roku oraz dodatkowo na dzień rozliczenia z bankiem.

Wykazane przez spółdzielnię wydatki jako „inne koszty” stanowią element kosztów zarządu w kwocie łącznej 14.060.538.942,00 zł (starych) z czego na podstawie polecenia księgowania (PK) kwotę 12.441.367.155,00 (starych) zł zaliczono do kosztów zadania II, natomiast pozostała kwota 1.619.171.787,00 (starych) zł pozostała do rozliczenia na zadania III, IV, V, VI.

Koszty zarządu w PK są wykazywane w jednej kwocie i nie można ustalić jaką część i jakiego rodzaju z pozycji „innych kosztów” zaliczono do zadania II.

Koszty zarządu i koszty odsetkowe były razem traktowane przez spółdzielnię jak koszty zarządu i były rozliczone na poszczególne budynki w kwocie łącznej po zakończeniu zadania inwestycyjnego, dlatego nie można przedstawić zasady podziału kosztów zarządu na poszczególne budynki, dla każdego roku oddzielnie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie okazała biegłej planów finansowych zatwierdzanych i realizowanych w latach 1989-1993.

Koszty odsetkowe i prowizje bankowe od kredytu były traktowane jak koszty zarządu i rozliczane po zakończeniu realizacji zadania, mimo, że budynki budowane w ramach zadania II (B1.B2, D) były budowane i przekazywane do zamieszkania w różnych okresach (od listopada 1991 do marca 1992) to koszt budowy 1 m² został ustalony w wartości

jednakowej dla całego zadania. Koszty odsetkowe traktowano jak koszty zarządu i rozliczono na koniec realizacji zadania II w łącznej kwocie 12.441.367.155,00 (starych) zł.

Zadanie inwestycyjne II było realizowane z kredytu udzielonego przez (...) na podstawie umowy z dnia 24 sierpnia 1989 roku przy oprocentowaniu rocznym 3%. Kredyt był zwiększany poprzez zawieranie kolejnych aneksów do kwoty 18.316.272.000,00 (starych) zł i oprocentowaniu 52% w stosunku rocznym. Ewidencja odsetek nie była prowadzona dla każdego budynku oddzielnie, w związku z czym nie można obecnie dokonać przeliczenia odsetek dla każdego budynku.

Z uwagi na prowadzoną w latach 1989 - 1993 ewidencję kosztów zarządu łącznie z odsetkami i prowizjami bankowym oraz przyjętą zasadę, że koszty te będą rozliczane po zakończeniu zadania inwestycyjnego możliwe jest ich przypisanie do różnych zadań i tak samo możliwe są różne założenia co do ich przypisania .

Brak materiałów źródłowych uniemożliwia także weryfikację protokołów sporządzonych wcześniej przez B. Ć. i M. G., rozliczenia kosztów wspólnych, odsetek, prowizji bankowych oraz kosztów zarządu .

Biegła A. D. kilkakrotnie wskazywała, że dopiero dokumenty źródłowe takie jak faktury dałyby obraz, w jakim okresie, jakie koszty, jakiego rodzaju usługi były rzeczywiście policzone i zaliczone do wykonania zadania II.

Spółdzielnia w latach od 1989 do 1993 realizowała zadania inwestycyjne o numerach II, III, IV, V, VI. Zadanie II w ramach którego powstały budynki (...) i D rozliczone zostało wg protokołu T. G. (1) z dnia 15 listopada 2002 roku na koniec 1993 roku. „Koszty wspólne” zgromadzone w kwocie 14.060.538.942,00 starych złotych przypisano dowodem PK (polecenie księgowania) na realizowane zadania.

Brak regulaminu określającego metodę rozliczania kosztów wspólnych w latach 1989 - 1993 uniemożliwia sprawdzenie poprawności obciążenia kosztami wspólnymi poszczególnych zadań inwestycyjnych. Ogólne opisy dokonane na dowodach PK oraz w rejestrach księgowych potwierdzają istnienie takich wydatków, ale metody wg, której przypisano te wydatki do wartości poszczególnych zadań inwestycyjnych spółdzielnia nie udokumentowała.

Dowody przedstawione przez Spółdzielnię nie wyjaśniły sposobu w jaki rozliczono odsetki i prowizję od kredytu wykorzystanego na realizację zadania II oraz koszty zarządu na poszczególne zadania inwestycyjne. Koszty wspólne zostały udokumentowane jedynie dowodami bankowymi przedstawiającymi koszty odsetek i prowizji natomiast inne koszty zaliczano na podstawie dowodów PK (polecenia księgowania), na których wykazywano zbiorcze sumy bez podania treści czego dotyczą i z którego pochodzą zadania .

Koszty odsetkowe też nie miały jednakowego schematu księgowania. Na podstawie danych znajdujących się w dokumentach spółdzielni z tamtych lat nie można jednoznacznie stwierdzić, że te kwoty są zaksięgowane dwukrotnie i nieprawidłowo obciążają zadanie II. Spółdzielnia nie odnalazła też dokumentów które jednoznacznie zaprzeczałyby twierdzeniom powodów o podwójnym księgowaniu tych kwot. (opinia pisemna biegłej z zakresu księgowości A. D. z dnia 29 marca 2013 roku k. 758 in. ,opinie uzupełniające pisemne k. 822-825, 886-888, 1104-1105, 1164-1165, opinia uzupełniająca ustna z dnia 17.10.2013r. – k.1055-56, z dnia 10.01.2014 – k. 1138, oraz 24.04.2014 -k.1201-1204 in , oświadczenie biegłej z dnia 27.06.2013r. k. 955-56).

W ocenie Sąd wnioski z przedstawionych opinii są jednoznaczne i pozwalają na przyjęcie , że dokonanie rozliczenia kosztów inwestycji przez Spółdzielnię na podstawie ustaleń zawartych w protokole T. G. (1) uchwałami nr (...) i następnie (...) jest nierzetelne. Przede wszystkim nie da się z uwagi na braki dokumentacji źródłowej (faktur) ustalić obecnie rzeczywiście poniesionych kosztów zadania inwestycyjnego II i rozdzielić ich na poszczególne budynki wchodzące w jego skład.

Należy podzielić argumentację powódek, że rozliczenie przyjęte przez Spółdzielnię zawiera błędy merytoryczne i rachunkowe. Powódki wskazywały , że pominięto w nim umorzenie odsetek dokonane przez bank, nie uwzględniono prawidłowego rozdziału kosztów wspólnych (tj. w szczególności odsetek oraz kosztów zarządu), przyjęto błędną

powierzchnię budynku (...), nie uwzględnione dotacji Urzędu Wojewódzkiego w R. do realizacji budynków z zadania II, a także bez żadnego uzasadnienia zróżnicowano wysokość kosztów budowy poszczególnych lokali ze względu na ich rodzaj. W wyniku tych uchybień, ostateczna kwota wskazana w rozliczeniu przekracza kwotę rzeczywiście poniesioną na realizację zadania inwestycyjnego nr II.

Uzasadnienie tych zarzutów zostało obszernie przedstawione w pismach strony powodowej z dnia 14 maja 2014r. (k.1222) dnia 2 lipca 2014 r.(k.1270 in.) z dnia 25 wrzesień 2014r. (k.1277 in.), dnia 30 październik 2014r. (k.1301 in.), a stanowisko strony pozwanej jedynie ograniczyła się do zaprzeczenia ich trafności.

Powódki wskazywały na wadliwe rozdzielenie kosztów wspólnych inwestycji. Kredyt przeznaczony na zadanie nr II finansował również inne zadania inwestycyjne (tj. zadania nr I, III, IV, V) realizowane przez pozwaną spółdzielnię. Wobec tego, przy dokonywaniu rozliczenia konieczne byłoby rozdzielenie kosztów wspólnych (tj. w szczególności odsetek od kredytu i kosztów zarządu) na poszczególne zadania. W okresie realizacji zadania inwestycyjnego nr II nie istniały regulaminy dotyczące jego rozliczania ani racjonalna metoda rozdziału kosztów wspólnych. Biegła A. D. na rozprawie z dnia 26 kwietnia 2014 r. stwierdziła, że koszty te zostały rozdzielone pomiędzy poszczególne zadania wg nieokreślonego przez spółdzielnię i niemożliwego do zdefiniowania przez biegłą współczynnika.

Spółdzielnia nie uwzględniła także umorzenia odsetek w wysokości 4.018.388.700 zł, którego dokonano dyspozycją banku z dnia 28 września 1993 r. na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów. W ocenie powódek, umorzenie to nie zostało po prostu uwzględnione, ani w rozliczeniu dokonanym przez pozwaną spółdzielnię, ani w opinii biegłej A. D..

W opinii biegłej A. D. do rozliczenia inwestycji zadania II przypisano koszty zarządu w kwocie 1.915.263.133 zł. Jak wynika z dokumentacji księgowej - kartoteki zadań inwestycyjnych III, IV, V i VI koszty zarządu za 1993 w kwocie 734.783.000 zł zostały przypisane do zadania III, IV i V. Tak więc do rozliczenia na zadanie II powinny być uwzględnione koszty zarządu za lata 1989-1992 w kwocie 1.180.480.133. Kwota ta powinna zostać ponadto rozliczona na poszczególne zadania i budynki realizowane w latach 1989-1993 według Regulaminu albo wg sprawiedliwych zasad gwarantujących równomierne obciążenie poszczególnych członków spółdzielni kosztami realizacji zadań inwestycyjnych.

Do obliczeń wyliczenia kosztów zarówno spółdzielnia, jak i biegła przyjęły zaniżoną powierzchnię budynku B-l. Wg przedstawionej dokumentacji (k. 296 akt sprawy) łączna powierzchnia użytkowa budynku B-l wynosi 1609,70 m². Do wyliczenia kosztu budowy m² biegła A. D. przyjęła powierzchnię budynku B-l w wielkości 1507,70 m² i łączną powierzchnię dla wszystkich budynków zadania II 4.374,40 m². Tymczasem rozliczenie powinno uwzględniać rzeczywistą powierzchnię budynku B-l, tj. 1609,70 m² i w konsekwencji łączną powierzchnię wszystkich budynków zadania drugiego - 4.476,40 m². Co wynika z nieuwzględnienia w obliczeniach jednego lokalu użytkowego o powierzchni 102 m² i zwiększa kwotę obciążającą powódki .

Nastąpiło także zróżnicowanie kosztów budowy m² lokali w zadaniu II dla różnych członków spółdzielni

Powódki podnosiły także , że spółdzielnia nie przedstawiała i nie dokonała prawidłowego rozliczania kredytów mieszkaniowych - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1989 r. roku oraz ustawą o uporządkowaniu stosunków kredytowych z dnia 28 grudnia 1988 r..

Pozwana zobowiązana była dokonać rozliczenia kredytu z bankiem, wystąpić do nabywców mieszkań lokatorskich o uzupełnienie wkładu mieszkaniowego, wystąpić do nabywców mieszkań własnościowych o uzupełnienie wkładu budowlanego, wystąpić do nabywców lokali usługowych o uzupełnienie wkładu budowlanego, zaktualizować zadłużenia kredytowe na wszystkich lokalach i wystąpić do członków ze zobowiązaniami do spłaty nowo wyliczonych zadłużeń kredytowych.

Powyżej przedstawione stanowiska biegłych i powódek pozwalają na przyjęcie, że działania spółdzielni zmierzające do rozliczenia kosztów zadania II z uwagi na czas, braki dokumentacji, brak uchwalonych zasad rozliczenia inwestycji przed jej rozpoczęciem nie były transparentne dla jej członków.

Pozwana nie przedstawiła Sądowi jednoznacznych dowodów na rzetelne ustalenie kosztów przedmiotowej inwestycji. Złożona dokumentacja jak wskazali biegli, nie pozwala bowiem na jednoznaczne stwierdzenie ich prawidłowości i może prowadzić do ustalenia różnych kosztów obciążających poszczególnych członków spółdzielni jak i poszczególnych zadań.

W przeciwieństwie do uchwały rady nadzorczej spółdzielni uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni (...) uchwałą walnego zgromadzenia odnosi się tylko do tych uchwał, które dotyczą wszystkich członków w sposób jednakowy, a więc uchwał typu normatywnego, określających zasady, na jakich powinny opierać się indywidualne stosunki pomiędzy członkami a spółdzielnią.

Powódki zaskarżyły uchwał walnego zgromadzenia wnosząc o uchylenie uchwały lub o stwierdzenie ich nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały może zostać uwzględnione w razie wykazania sprzeczności uchwały bądź z postanowieniami statutu, bądź z dobrymi obyczajami lub gdy uchwała godzi w interes spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka - art. 42 § 3 pr. spółdz.)

Stwierdzenie nieważności może nastąpić gdy występuje sprzeczność uchwały z ustawą - art. 42 § 2 pr. spółdz.).

W razie zbiegu podstaw z art. 42 § 2 z art. 42 § 3 pr. spółdz. pierwszeństwo ma nieważność bezwzględna będąca wynikiem sprzeczności uchwały z ustawą. Oznacza to, że sprzeczność uchwały ze statutem może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy nie jest ona równocześnie sprzeczna z ustawą (wyrok SA w Krakowie z dnia 14 września 2012 r., I ACa 784/12, LEX nr 1223212).

Z żądaniem ustalenia (stwierdzenia) nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni jest integralnie powiązane wskazanie bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy (ius cogens), z którym koliduje kwestionowana uchwała (wyrok SN z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 239/10, LEX nr 1102882).

Sformułowanemu przez powódki żądaniu ustalenia nieważności spornej uchwały nie towarzyszyło wskazanie bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy, który zostałby naruszony w związku z powzięciem tej uchwały. Sam bowiem art. 42 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze nie stanowi samodzielnej podstawy uprawniającej do stwierdzenia nieważności uchwały. Przepis ten stanowi bowiem, że uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna. Zatem obowiązkiem powodów było wskazanie jakie przepisy prawa narusza kwestionowana uchwała.

Sama podnoszona nieważność uchwały Rady Nadzorczej Nr (...) nie wpływa automatycznie na nieważność zaskarżonych uchwał Walnego Zgromadzenia tym bardziej, że powódki i interwenient uboczny ostatecznie nie kwestionowali tego, że uchwała Nr (...) została podjęta przez uprawniony organ spółdzielni lecz zarzucali jej nierzetelność w związku z nawiązaniem do treści uchwały Nr (...) i naruszenie postanowień statutu.

Wskazany przez powódki § 30 ust. 1 pkt 9 statutu (pismo z dnia 15.05.2014r. k.1222, statut k. k. (...)) stanowi jedynie, że wlane zgromadzenie spółdzielni rozpoznaje odwołania od uchwał rady nadzorczej spółdzielni i stanowi normę kompetencyjną dla organów spółdzielni, która w przedmiotowym postępowaniu wewnątrz spółdzielczym została zachowana.

Nie można też odmówić Radzie Nadzorczej spółdzielni uprawnień do oparcia uchwały Nr (...) na dokumentacji i wycieniach znajdujących się w jej zasobach, które były przedmiotem innych uchwał (uchwały Nr 3030/2002).

Kwestionowaną uchwałę należało więc ocenić pod kątem podnoszonej przez powódki jej sprzeczności z dobrymi obyczajami, a nadto zbadać czy ma na celu pokrzywdzenie powódki jako członków spółdzielni.

Niewątpliwie ustalone przez Sąd okoliczności faktyczne pozwalają na przyjęcie, że zatwierdzenie ostatecznego rozliczenia nakładów na budynki przy ul. (...) uchwałą Nr (...) odbyło się bez zachowania minimum wymogów jakie nakładały omówione powyżej przepisy statutu spółdzielni.

Przypomnieć należy, że przed rozpoczęciem inwestycji brak było uchwalonego regulaminu jej rozliczania, który uchwalony został dopiero w 1996r., a więc pięć lat po oddaniu budynku przy ul. (...).

Niezależnie od oceny kwestii dopuszczalności ustalania kosztów budowy mieszkań uchwałą rady nadzorczej, należy podnieść, że zgodnie z ust. 19 regulaminu rozliczenie ostateczne winno być dokonane według rzeczywiście poniesionych kosztów przez spółdzielnię (k. 247). Nawet gdyby takich postanowień w statucie i w uchwałach organów spółdzielni zabrakło, nie zmieniła to zasady, że wkład budowlany ma odpowiadać całości wszelkich kosztów budowy przypadających na dany lokal (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 roku, sygn. I CK 14/2004, Lex nr 303355).

Obowiązek udowadniania faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa zgodnie z treścią art. 232 k.p.c. na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne. Pomimo wielokrotnego zobowiązania przez Sąd na wniosek powódek zarządu spółdzielni strona pozwana nie przedstawiła pełnej dokumentacji źródłowej dotyczącej realizacji inwestycji. Przyznała, że nie posiada pełnej dokumentacji (pismo k. 1080,1214).

Spór sprowadzała się w tej sytuacji do zweryfikowania rzetelności wyliczenia rzeczonych kosztów. Rzeczą więc pozwanej było wykazanie, że faktyczna cena metra kwadratowego zadania inwestycyjnego obejmującego budynek powodów wynosiła 558,64 zł za metr kwadratowy, a więc że uchwała Rady Nadzorczej Nr 455/2007r była merytorycznie uzasadniona.

Oparcie się spółdzielni na wyliczeniach zawartych w protokole T. G. (1) było błędne. T. G. (1) dokonała wyliczenia kosztów zadania II spółdzielni na jej zlecenie, przy czym nie działała jako lustrator spółdzielni chociaż posiadała takie uprawnienia. Wyliczenia przez nią przedstawione opierały się na dokumentach księgowych i nie obejmowały wszystkich dokumentów źródłowych dotyczących rzeczywistych kosztów tego zadania. Na powyższe wskazywał biegły J. G. (1) oraz biegła A. D..

Na podstawie opinii złożonych przez wymienionych biegłych, omówionych powyżej, w ocenie Sądu należało uznać, że Spółdzielnia nie udowodniła prawidłowości ustalenia kosztów budowy i nie ma znaczenia przez jaki okres czasu zgodnie z ustawą o rachunkowości pozwana miała obowiązek przechowywania dokumentacji związanej z tym zadaniem inwestycyjnym.

Również czasokres podejmowanych po zobowiązaniu przez Sąd czynności związanych z udostępnieniem pełnomocnikowi E. P. (2) żądanych dokumentów i ich częściowy brak, pozwala na przyjęcie, że dokumentacja w Spółdzielni dotycząca zadania II jest niekompletna. Twierdzenia pozwanej, że nie ma trudności w ustaleniu szczegółowych kosztów poniesionych na realizację inwestycji jest gołosłowne i sprzeczne z poczynionymi ustaleniami.

Jeżeli niemożliwym stało się prawidłowe dokonanie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy w takiej sytuacji częścią kosztów budowy, które nie powinien ponieść członek spółdzielni, obciążona zostanie sama spółdzielnia, a w konsekwencji wszyscy jej członkowie. Przeciwnie rozwiązanie powodowałoby ponadto niewątpliwie niepożądany stan niepewności, gdyż mimo „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy rozliczenie to mogłoby w każdym czasie zostać przez spółdzielnię podważone i skorygowane, w wyniku, czego członek mógłby zostać obciążony obowiązkiem świadczenia na rzecz spółdzielni kwoty, która przewyższa kwotę wynikającą z tego rozliczenia.

Nie można jednak jak zdaje się wskazywać argumentacją powódek nie odróżniać pojęć „ustalenia wstępnego kosztów” od „rozliczenia ostatecznego” i przyjąć iż takim rozliczeniem jest cena umowna mieszkania zawarta w umowie z członkiem, który następnie uiścił wkład budowlany przed zasiedleniem lokalu.

Należy jednak podzielić stanowisko powódek, że rozliczenie dokonane przez spółdzielnię uchwałą rady Nadzorczej Nr (...), którego zakończeniem byłoby związanie powódek uchwałą walnego zgromadzenia jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz narusza ich uzasadniony interes w rozumieniu art. 42 § 3 prawa spółdzielczego.

Za trafne należy uznać stanowisko Sądu Najwyższego w którym wskazał, że dobre obyczaje rozumieć należy jako podstawowe, powszechnie akceptowane zasady przyzwoitego, godnego postępowania, jako ogólne reguły uczciwości obowiązujące wszystkich uczestników życia społecznego i obrotu gospodarczego. Do dobrych obyczajów należy niewątpliwie poszanowanie zasad transparentnego działania organów statutowych spółdzielni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r. IV CSK 582/12 LEX nr 1331356).

Zwlekanie organów spółdzielni lub ich nieudolność doprowadziły do rozliczenia zadania w 2002r., a więc ponad 10 lat od oddania budynku i właściwie na podstawie poleceń księgowania, których analiza przedstawiona powyżej prowadzi do stwierdzenia, że nie były jednoznaczne i prawidłowe.

Brak dokumentów źródłowych pozwalających na ostateczne rozliczenie inwestycji, przyjęcie uchwał RN (...) „precyzującej” uchwałę RN z 2002r., która nie znajduje potwierdzenia w dokumentach posiadanych przez spółdzielnię, i obciążenie zadania II kosztami innych prowadzonych inwestycji niewątpliwie narusza interesy powódek jako członków spółdzielni.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1968 r., I CR 416/68, PUG 1969, nr 8-9, stwierdzono, że członek ma uczestniczyć w pokrywaniu kosztów tylko tego przedsięwzięcia, w ramach którego ma uzyskać mieszkanie. Podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego członka są koszty całego zadania inwestycyjnego, tj. wszelkie koszty związane z takim przedsięwzięciem, bez względu na to, kiedy poszczególne elementy zostały zrealizowane. Ponadto zadanie inwestycyjne może obejmować budowę więcej niż jednego budynku, a wówczas, gdy tak wynika ze statutu spółdzielni, wysokość wkładu mieszkaniowego członka uzależniona będzie od ostatecznych kosztów budowy wszystkich tych budynków, a członek nie może się domagać, aby jego wkład obliczać wyłącznie na podstawie kosztów budowy jednego budynku. Nie ma natomiast podstaw do tego, by członka spółdzielni obciążać obowiązkiem udziału w kosztach budowy obiektu, co do którego z góry wiadomo, że nie będzie on łączony na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych.

Z powyższych względów w celu wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) na podstawie art. 42 § 3 prawa spółdzielczego należało uchylić zaskarżone uchwały walnego zgromadzenia (pkt 1 wyroku).

Biorąc pod uwagę ostateczny wynik postępowania na podstawie art. 98 k.p.c Sąd obciążył stronę pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej i interwenienta.

Powódki wydatkowały kwoty po 200 zł opłaty sądowej od pozwu, 17 zł na opłatę skarbową od pełnomocnictw, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika zgodnie ze stawką przyjętą w § 11.1.1 i § 13.1.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) tj. łącznie po 495 zł. (pkt 2 wyroku).

Interwenient uboczny uiścił opłatę od interwencji w wysokości 160 zł (pkt 3 wyroku).

Orzeczenie w punkcie 4 wyroku Sąd oparł na treści art. 83 i 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 98 k.p.c. nakazując ściągnąć od pozwanej kwotę 5.404,84 zł. tytułem zwrotu poniesionych w toku postępowania wydatków przez skarb państwa (k. 664,776,964,1064,1132,1139,1154).

/-/ Na oryginale właściwy podpis.-