

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 29.08.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

przeciwko **(...) Bankowi (...) S.A. w W.**

z udziałem **A. K.** jako interwenienta ubocznego po stronie powoda

o nakazanie ewentualnie ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego **7 217 zł** kosztów procesu;

III. oddala wniosek pozwanego o zasądzenie na jego rzecz od interwenienta ubocznego kosztów procesu;

IV. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w pozwie wniesionym przeciwko (...) Bankowi (...) S.A. w W. wystąpił o:

- ukształtowanie stosunku prawnego wynikającego z umowy kredytowej z dnia 25.11.1991 r. i nakazanie zgłoszenia lokali o nr (...), położonych przy ul. (...) we W., do pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego, w tym do przejściowego wykupu odsetek ze środków budżetu państwa z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115) z przepisami wykonawczymi,

- ewentualnie ustalenie, że lokale o nr (...), położone przy ul. (...) we W., powinny zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115) z przepisami wykonawczymi.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 25.11.1991 r. została zawarta umowa o kredyt pomiędzy nim a (...) Bankiem (...). Na podstawie umowy Bank udzielił Spółdzielni kredyt na sfinansowanie kosztów budowy budynku

mieszkalnego przy ul. (...) we W.. W § 4 umowy strony ustaliły szczegółowe warunki wykorzystania kredytu, w tym między innymi, że kredyt zostanie wykorzystany zgodnie z celem, na który został udzielony, tj. na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalnego (§ 1 ust. 5). Pozwany bank zastrzegł sobie ponadto prawo kontrolowania budowy w trakcie jej realizacji (§ 4 ust. 3).

Aneksem nr (...) z dnia 22.12.1993 r. Spółdzielni został przyznany dodatkowy kredyt w kwocie 3 717 349 000 zł, do łącznej kwoty 16 438 734 000 zł. Aneks przewidywał, że spłata kredytu objęta zostanie pomocą państwa (przeniesienie 80 % kredytu do spłaty długoterminowej na 40 lat). Aneksem nr (...) z dnia 29.06.1994 r. ustalono nowy termin zakończenia zadania inwestycyjnego objętego kredytem – na dzień 30.06.1994 r. oraz określono oprocentowanie kredytu według zmiennej stopy procentowej ustalonej w uchwałach Zarządu (...). Ostateczna data zakończenia inwestycji została ustalona aneksem nr (...) z dnia 27.10.1994 r. na dzień 07.11.1994 r. Protokołem odbioru i przekazania do użytku budynku mieszkalnego wraz z przyłączami i zagospodarowaniem terenu we W. przy ul. (...) z dnia 30.06.1994 r. stwierdzono, że przedmiotem odbioru jest: a) budynek o kubaturze 13 160, 60 m³, składający się z 5 kondygnacji i 48 mieszkań, w tym 4 mieszkań typu M2, 16 mieszkań typu M3, 10 mieszkań typu M4, 6 mieszkań typu M% i 4 mieszkań typu M, b) lokale socjalne i usługowe z przeznaczeniem na siedzibę spółdzielni, komórki lokatorskie, pralnię i pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia na wózki i rowery oraz transformację, roboty niekubaturowe w postaci dróg, trawników, śmietnika, elewacji.

Przez cały okres trwania inwestycji pozwany bank kontrolował budowę i sposób wykorzystania kredytu, do czego był uprawniony na podstawie § 4 ust. 3 umowy oraz art. 74 ustawy – Prawo Bankowe. W toku kontroli przeprowadzonej przez pozwanego w roku 1993 oraz 1994, w ostatniej fazie budowy, stwierdzono, że 9 lokali przygotowanych zostało na cele biurowe. Lokale te aneksem nr (...) zostały wyłączone z kredytowania z uwagi na zmianę ich funkcji na użytkową. W pozostałym zakresie pozwany nie kwestionował sposobu wykorzystania kredytu oraz zakresu pomocy państwa w jego spłacie. Pozwany posiadał szczególne uprawnienia kontrolne także na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115). Przepis art. 6 ust. 2 w/ w ustawy stanowił, że banki są obowiązane wobec Skarbu Państwa do administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. Ponadto obowiązki pozwanego jako administratora pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych zostały skonkretyzowane osobną umową zawartą z Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Ministrem Finansów. Pozwany również w okresie 1995-1999 nie kwestionował zgodności wykorzystania pomocy państwa z powołaną wyżej ustawą.

W dniach 09.10.1998 r. – 19.10.1999 r. Urząd Kontroli Skarbowej we W. przeprowadził kontrolę prawidłowości rozliczeń z tytułu przejściowego wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości dokonania umorzeń tych odsetek między innymi w zakresie inwestycji przy ul. (...) we W.. W wyniku kontroli UKS stwierdził, że w badanym okresie spółdzielnia wykazywała w analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego lokale, w których prowadzona była działalność gospodarcza (m.in. lokale położone we W. przy ul. (...)), a nie spłacone odsetki od kredytu mieszkaniowego przypadające na te lokale podlegały przejściowemu wykupieniu ze środków budżetu państwa. UKS uznał, że przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele niż mieszkalne jest zmianą funkcji tych lokali w związku z czym w odniesieniu do tych lokali nie mają zastosowania przepisy zawarte w rozporządzeniach RM dotyczące pomocy budżetu państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, bowiem pomoc ta przysługuje tylko lokalom mieszkalnym. Podkreśliła, że już z wniosków o przydział lokali oraz późniejszych oświadczeń lokatorów wynikało, że w określonym zakresie będzie w nich prowadzona działalność zarobkowa.

W roku 2008 Spółdzielnia Mieszkaniowa, zgodnie z żądaniem banku wskazała lokale mieszkalne, ujęte w ewidencji analitycznej, w których prowadzona była działalność gospodarcza (do roku 2004 działalność zawodowa prawnicza, w zróżnicowanym zakresie). Dopiero od IV kwartału 2008 r. lokale te zostały przez bank pominięte w zgłoszeniu do przejściowego wykupienia odsetek ze środków budżetu państwa. W związku z powyższym pozwany Bank wystąpił z żądaniem uregulowania zasad spłaty udzielonego kredytu. W dniu 31.03.2011 r. pomiędzy pozwanym Bankiem a powodową Spółdzielnią Mieszkaniową zawarty został aneks nr (...) do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. Aneks

ten miał być jedynie wstępem do dalszych rozmów, co potwierdza odesłanie do konieczności zawarcia z lokatorami umów ugody dotyczących poszczególnych lokali. Przede wszystkim ustalenia zawarte w protokole uzgodnień z dnia 10.12.2010 r. zakładały wprost podpisanie umów ugody z przystąpieniem do długu lokatorów. Umowy te nie zostały zawarte do dnia dzisiejszego z uwagi na stanowisko właścicieli mieszkań co do braku podstaw wyłączenia ich lokali z pomocy państwa.

Powód podniósł, że aneks nr (...) został zawarty wobec braku ważnej podstawy faktycznej i prawnej, a jako taki jest nieważny zgodnie z art. 58 kc, strony zaś są związane postanowieniami umowy oraz jej aneksów nr (...), pozwany jest zaś zobowiązany zgłosić do objęcia pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych lokale o nr (...), położonych przy ul. (...).

Powód wskazał, że mając na uwadze przedstawiony stan faktyczny stanowisko pozwanego o wyłączeniu wskazanych lokali z pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego nie jest trafne. Zgodnie z art. 3 ust. 1 obowiązującej w dacie zawarcia umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. ustawy z dnia 28.12.1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. Nr 74, poz. 440), kredytobiorcom mogła być udzielona pomoc polegająca na pokrywaniu ze środków budżetowych części zadłużenia wobec banku lub części należnego bankowi oprocentowania. Środki, kierunki i cele przeznaczone na udzielenie tej pomocy, określa ustawa budżetowa. Szczegółowe zasady oraz tryb udzielania pomocy państwa określone zostały w rozporządzeniach RM z dnia 16.05.1994 r. w sprawie zasad i trybu wykupienia 1994r. należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu (Dz.U. Nr 61, poz. 256) oraz z dnia 21.03.1995 r. w sprawie zasad i trybu wykupienia w 1995 r. należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu (Dz.U. Nr 31, poz. 159). Ustawa z dnia 28.12.1989 r. utraciła moc w zakresie uregulowanym ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r., Nr 5, poz. 32). Ustawa ta określa zasady przyznawania bankom środków z budżetu państwa, określonych w ustawie budżetowej, które udzieliły kredytów mieszkaniowych, spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów, oraz bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, jak również zasady udzielania premii gwarancyjnych (art. 1 ust. 1 i 2). Pomoc państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez powoda u pozwanego polega na (art. 4 ust. 1): przejściowym wykupieniu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz docelowo umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, został zaciągnięty przez spółdzielnię mieszkaniową, umorzenie następuje pod warunkiem prowadzenia przez tę spółdzielnię analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umożliwienia bankowi kontroli tej ewidencji (art. 4 ust. 4). Z powyższego wynika wbrew stanowisku pozwanego, że powód spełnia, również w odniesieniu do spornych lokali, kryteria uprawniające do przejściowego wykupu odsetek ze środków budżetu państwa. Powód spłaca bowiem kredyt mieszkaniowy, zaciągnięty u pozwanego, do którego znajduje zastosowanie art. 1 ust. 2 powołanej ustawy z dnia 30.11.1995 r. Ustawodawca nie przewidział dalszych wymogów ustawowych dla skorzystania z pomocy, w tym zasiedlenia mieszkania objętego pomocą (zamieszkania w lokalu). Ustawodawca nie określił też inaczej celu udzielenia pomocy państwa, aniżeli poprzez wskazanie, że przepisy ustawy stosuje się do kredytów mieszkaniowych udzielonych i spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów. Ratio legis powołanej ustawy z dnia 30.11.1995 r. odnosić należy nie tyle do pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, co ograniczeniu skutków hiperinflacji, co było konsekwencją wprowadzonych ówczesznie zmian ustrojowych i ekonomicznych. Przełom lat 80-tych i 90-tych charakteryzował się nagłym wzrostem kosztów budowy spowodowanych hiperinflacją. Miało to bezpośredni wpływ na kwoty podlegające umorzeniu kredytu w dniu rozliczenia inwestycji. Wzrostowi cen w budownictwie towarzyszył gwałtowny wzrost oprocentowania kredytów. Jednocześnie ustawodawca dopuścił możliwość stosowania stawek oprocentowania mających charakter zmienny, co zresztą było jednym z podstawowych warunków budowania sprawnego systemu bankowego. Oznacza to, że pomoc państwa była ukierunkowana na umożliwienie określonej grupie społecznej dostosowania się do nowych realiów gospodarczych (hiperinflacja). Należy dojść do wniosku, że założeniem ustawodawcy było stworzenie systemu, w którym banki będą mogły funkcjonować jako prawidłowe

instytucje kredytowe, chroniąc z drugiej strony kredytobiorców pozostawionych w nowej sytuacji gospodarczej, finansowej. Analizowana regulacja pozwala bowiem bankom na stosowanie zmiennych stóp oprocentowania, z drugiej strony sankcjonuje przejście przez państwo negatywnych dla kredytobiorców konsekwencji, związanych z inflacją. Wyrazem powyższego była również ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Powód wskazał dalej, że przedstawiony kontekst gospodarczy jednocześnie wskazuje, że intencją ustawodawcy nie było ograniczenie kręgu potencjalnych odbiorców pomocy państwa, poprzez sformułowanie szczegółowych kryteriów podmiotowych oraz przedmiotowych, w tym co do sposobu korzystania z lokalu, bądź ograniczeń w tym zakresie. Pomoc mogła być udzielana w każdym wypadku, jednak lokale objęte pomocą musiały spełniać funkcję mieszkalną w rozumieniu prawa budowlanego. Przede wszystkim tego rodzaju wymogi lub ograniczenia w korzystaniu z lokali mieszkalnych nie zostały wyrażone w powołanych przepisach. W szczególności, warunkiem objęcia pomocą państwa nie było zasiedlenie lokalu, czy też zamieszkiwanie w nim przez określony czas, prowadzenie bądź zaniechanie działalności zarobkowej w odniesieniu do lokalu mieszkalnego. Powyższe stanowisko powoda potwierdziło Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w piśmie z dnia 20.01.2012 r., stwierdzając, że umorzenie części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych, następuje pod warunkiem prowadzenia przez tę spółdzielnię analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz umożliwienia bankowi kontroli tej ewidencji. Ponadto, kredytobiorca jest zobowiązany do dokonywania terminowych spłat w wysokości wynikającej z art. 7 ustawy, tj. wg normatywu. W piśmie tym ponadto wskazano, że ustawa nie zawiera przepisów regulujących zakres i obowiązków czy też ograniczeń dotyczących kredytobiorców, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, w zakresie korzystania z tego lokalu.

Powód dodał, że obecnie funkcjonują dwa odrębne systemy pomocy państwa w spłacie kredytów: system dotyczący tzw. starego portfela w ramach ustawy z dnia 30.11.1995 r. oraz system pomocy państwa udzielanej rodzinom w celu nabywania własnego mieszkania. Do dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, z dnia 31.08.2011 r., posiadały one wspólny mianownik, tj. nie ograniczały one w żaden sposób korzystającego z pomocy w wykorzystywaniu lokalu, w tym do oddawania go również w najem. Dopiero w wyniku nowelizacji zmieniono definicję legalną kredytu preferencyjnego. Jest to więc kredyt, do oprocentowania którego stosowane są dopłaty na zasadach określonych w w/w ustawie, jednak zgodnie z nowelizacją udzielony na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy. W aktualnym stanie prawnym (tzw. rodzina na swoim) wynajęcie mieszkania lub domu osobom trzecim stanowi naruszenie w/w warunku, jego celem bowiem nie jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy, lecz osób trzecich, które stają się najemcami. Umowy najmu zawarte jednak przed nowelizacją nie powodują naruszenia przepisów ustawy.

Powód podkreślił, że ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych nie określała jednoznacznie celu udzielonej pomocy, tj. zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Cel ten został wprost określony w nowelizowanej w roku 2011 ustawie z dnia 08.09.2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.) powoływanej przez pozwanego w kierowanej do powoda korespondencji. Definicja kredytu preferencyjnego (art. 2 pkt 3 ustawy) wskazuje, że celem udzielenia takiego kredytu jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy.

Powód wskazał dalej, że przepisy art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania określają rodzaje inwestycji (cele szczegółowe), jakie mogą być finansowane kredytem preferencyjnym Są to m.in. zakup (na rynku pierwotnym lub wtórnym) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Art. 9 ust. 4 w/w ustawy określa podstawy postawienia kredytu preferencyjnego w stan natychmiastowej wymagalności, w przypadku których powstaje obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zastosowanych dopłat. Jednym z nich jest wykorzystanie kredytu preferencyjnego w części lub w całości niezgodnie z celem, na jaki został udzielony. Oznacza to, że po zawarciu umowy kredytu preferencyjnego, w okresie stosowania

dopłat, kredytobiorca nie może zmienić rodzaju finansowanego kredytem lokalu na inny niż mieszkalny – nie może więc przekształcić lokalu mieszkalnego na użytkowy czy też wyodrębnić w części swojego mieszkania lub domu lokalu użytkowego. Ponadto, w opinii Ministerstwa Infrastruktury, przepisy ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania nie wykluczają możliwości zarejestrowania przez docelowego kredytobiorcę prowadzonej przez niego jednoosobowej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego zakup został sfinansowany kredytem preferencyjnym, a warunkiem dalszego stosowania dopłat jest zachowanie określonego w ustawie celu wykorzystania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego finansowanego kredytem preferencyjnym, tj. zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy. W przypadku zarejestrowania przez docelowego kredytobiorcę prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w mieszkaniu lub domu, którego zakup został sfinansowany kredytem preferencyjnym, uzależnione jest to od spełnienia dwóch warunków: 1/ lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny powinien w dalszym ciągu służyć zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy, 2/ fakt zarejestrowania działalności gospodarczej nie może wiązać się z koniecznością dokonania zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jednakże, w opinii Ministerstwa Infrastruktury, zmiany te dotyczą jedynie stanów faktycznych od dnia wejścia w życie nowelizacji. Błędne jest więc stanowisko pozwanego, powołującego się rzekomo na przytoczoną interpretację Ministerstwa Infrastruktury, że pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych jest wyłączona zawsze w sytuacji prowadzenia działalności gospodarczej.

Powód wskazał dalej, że przepisy ustawy z dnia 30.11.1995 r. nie zawierają przepisów ograniczających korzystanie z lokalu objętego pomocą. Gdyby taka była intencja ustawodawcy, podobne ograniczenia w korzystaniu z lokalu zostałyby wprowadzone do w/w ustawy, w tym w szczególności warunek przeznaczenia pomocy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Konsekwentnie ustawa z dnia 30.11.1995 r. nie nakłada na lokatora, którego mieszkanie objęte jest pomocą państwa ani też na spółdzielnie mieszkaniowe, obowiązku informowania o sposobie korzystania z lokali. Odmienne, określenie celu wykorzystania pomocy, zgodnie z ustawą o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, zdeterminowało wprowadzenie obowiązków informacyjnych po stronie kredytobiorcy. W wyniku nowelizacji, docelowy kredytobiorca jest zobowiązany do pisemnego informowania banku kredytującego o fakcie dokonania w okresie stosowania dopłat zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na którego zakup lub budowę został udzielony kredyt preferencyjny, na cele inne niż zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Niewykonanie tego obowiązku skutkuje wypowiedzeniem przez bank kredytujący umowy kredytu preferencyjnego i postawieniem wynikającej z tej umowy wierzytelności w stan natychmiastowej wymagalności, a w konsekwencji skutkuje to też koniecznością zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zastosowanych wcześniej dopłat. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. nie określała zaś celu wykorzystania lokalu objętego pomocą. Brak jakichkolwiek obowiązków informacyjnych przewidzianych w ustawie potwierdza tylko taki stan rzeczy.

Powód stwierdził, że w kontekście powyższego błędne jest stanowisko pozwanego, opierające się przede wszystkim na ustaleniach kontroli UKS, że kwestionowane lokale nie posiadają funkcji mieszkaniowej, bowiem była w nich prowadzona, nawet incydentalnie i na niewielkiej powierzchni, działalność zarobkowa. W dacie rozpoczęcia korzystania z pomocy państwa oraz w chwili prowadzenia i zakończenia inwestycji obowiązywała ustawa z dnia 24.10.1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229), która nie zawierała definicji budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego. Również ustawa z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414) nie zawierała definicji budynku mieszkalnego, natomiast w art. 3 pkt 2a zdefiniowany został budynek mieszkalny jednorodzinny (jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Z powyższego wynika, że wydzielenie w budynku lokalu użytkowego nie przekreśla jego funkcji mieszkaniowej i pozwala traktować jako budynek mieszkalny także budynek, w którym wydzielony został – obok lokalu mieszkalnego – lokal użytkowy. Zatem sam fakt znajdowania się w budynku przy ul. (...) w W. lokali użytkowych nie pozwala na przyjęcie, że budynek ten utraciłby przymiot budynku mieszkalnego. Budynek ten, zarówno w dacie zawierania umowy o kredyt, jak również zakończenia inwestycji i

rozpoczęcia jej rozliczenia z bankiem, w dokumentacji technicznej ujmowany był i jest nadal jako budynek mieszkalny. W dacie inwestycji obowiązywała ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210), a od dnia 01.01.2001 r. ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116). Prawo spółdzielcze nie zawierało definicji lokalu mieszkalnego, nie odsyłało również do innego aktu prawnego. Dopiero w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ujęte zostało odesłanie do definicji lokalu mieszkalnego zawartej w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) stanowił, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne). Pozwany mylnie uznał, że określenie „służą” należy interpretować dosłownie, tj. w tym znaczeniu, że lokal ten musi być zamieszkały. Przepis ten należy interpretować z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego, w ten sposób, że dany lokal został i jest przystosowany do pełnienia funkcji mieszkalnej. Chodzi o warunki techniczne (warunki, jakie muszą zostać spełnione do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji do jego wyodrębnienia), nie zaś o to, czy faktycznie dany lokal będzie zamieszkały. Okoliczność czy dany lokal jest zamieszkały jest indyferentna prawie.

Co do ewentualnej zmiany funkcji lokali będących przedmiotem żądania pozwu z mieszkalnych na usługowe oraz wpływu ewentualnej zmiany sposobu użytkowania lokali na kwestię rozliczeń z tytułu przejściowego wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych powód wskazał, że w odniesieniu do żadnego z lokali, będących przedmiotem tego powództwa, nie miały miejsce przeróbki w zakresie prowadzącym do zamiany pierwotnie założonej funkcji, wymagające w konsekwencji zgłoszenia, nie zaszyły też zmiany w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, a także zdrowotne, higieniczne sanitarne, ochrony środowiska oraz wielkość lub układ obciążeń. W datach przydzielenia poszczególnych lokali wszystkie one miały wykazaną funkcję mieszkalną, zgodnie z dokumentacją techniczną – budowlaną, przy czym w odniesieniu do lokalu przy ul. (...) już we wniosku o przydział znajduje się adnotacja wnioskodawcy, że w części mieszkania będzie prowadzona działalność gospodarcza.

Dodatkowym uzasadnieniem dla takiego stanowiska jest okoliczność, że z kredytowania zostały wyłączone tylko te lokale, co do których zostały stwierdzone przeróbki, zmierzające do nadania im funkcji usługowej. Były to lokale usytuowane na parterze, objęte dodatkową decyzją nr (...) zezwalającą na budowę części usługowej usytuowanej na parterze. Zatem tylko zmiana funkcji lokalu w rozumieniu prawa budowlanego prowadziłyby do pozbawienia go statusu lokalu mieszkalnego. Lokal mieszkalny nie traci zaś takiego statusu przez fakt niezamieszkiwania w nim bądź wskutek prowadzenia w nim działalności zarobkowej. Funkcja lokalu jest mu bowiem przypisana z uwzględnieniem warunków technicznych, sanitarnych itp. Dopiero działalności tego rodzaju, że jej prowadzenie powoduje zmianę tychże warunków, może pociągać za sobą obowiązek zmiany funkcji lokalu w trybie administracyjno – budowlanym.

Skoro zatem w dacie objęcia lokali przez członków Spółdzielni wszystkie one spełniały kryteria lokali mieszkalnych, brak było podstaw do przyjęcia, że wykorzystanie kredytu nastąpiło niezgodnie z celem, na jaki został on udzielony. Zarówno sam budynek, jak i przedmiotowe lokale reprezentują cały czas funkcję mieszkalną. Dlatego też ocena UKS oraz stanowisko pozwanego, że zmiana funkcji lokalu w budynku kredytowanym jest wykorzystaniem kredytu niezgodnie z celem kredytowania i stanowi naruszenie postanowień umowy kredytowej, jest nieuzasadniona, gdyż nie doszło do zmiany funkcji czy charakteru wykorzystania przedmiotowych lokali.

Powód dodał, że wszelkie obowiązki samej spółdzielni, jak i jej członków (osób nie będących członkami, którym przysługują prawa do lokali) powinny być jednoznacznie wyartykułowane. Tymczasem żaden przepis prawa nie statuował obowiązku spółdzielni i banku weryfikowania i kontrolowania sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego, objętego pomocą państwa w spłacie kredytu. Gdyby tego rodzaju obowiązek wynikał z przepisów prawa lub umów łączących strony oraz tzw. umowy trójstronnej, przyjąć można, że byłby realizowany. W aktach lokali znajdowały się informacje świadczące również o sposobie korzystania z lokali.

Powód podkreślił również niewiążący charakter przedstawianych przez pozwanego wyników kontroli UKS, które miały stanowić podstawę do wycofania lokalu z pomocy

państwa.

Podsumowując powód wskazał, że w aktach prawnych określających zasady przejściowego wykupu odsetek ze środków budżetu państwa brak jest jakichkolwiek zastrzeżeń (zakazów) co do dalszego sposobu wykorzystywania lokali mieszkalnych przez członków spółdzielni, po otrzymaniu przydziałów, w okresie spłaty kredytu. Również umowa łącząca strony oraz tzw. umowa trójstronna zawierane przez pozwanego bank i reprezentantów państwa nie wskazują na tego rodzaju warunki kredytowania i udzielania pomocy w spłacie.

Uzasadniając żądanie ewentualne powód wskazał, że interesu prawnego w ustaleniu upatruje w możliwości zażegnania mogącego powstać w przyszłości sporu o zwrot udzielonej pomocy oraz koniecznością ponoszenia skutków finansowych takiego zwrotu przez członków spółdzielni.

Powód dodał, że pozwany ma legitymację bierną. Tryb i zasady udzielenia pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych określa obecnie ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115 ze zm.) oraz wydane na podstawie jej art. 9 przepisy wykonawcze. Pomoc państwa, zgodnie z tym aktem prawnym, polega na przejściowym wykupieniu zadłużenia powoda wobec pozwanego z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego. Rozliczenia z tego tytułu są dokonywane za pośrednictwem pozwanego, na podstawie art. 4 ust. 3 powołanej ustawy. Obowiązki pozwanego w tym zakresie zostały skonkretyzowane w umowie zawartej między pozwanym a przedstawicielami Skarbu Państwa. Oznacza, to, że wszystkie czynności odnoszące się do pomocy państwa w spłacie kredytu podejmowane są za pośrednictwem pozwanego, który jest zobowiązany do zgłoszenia odsetek od przejściowego wykupu, a następnie złożenia wniosku o ich umorzenie. Ponadto, zgodnie z art. 6 ust. 2 cytowanej ustawy, pozwany jest obowiązany wobec Skarbu Państwa do administrowania zadłużeniem z tytułu przejściowego wykupu odsetek. W oparciu o powołane przepisy pozwany bank zobowiązany jest do oceny czy spełnione są przesłanki do udzielenia i kontynuowania pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego tj. przedstawienia do wykupu przez Skarb Państwa odsetek z tytułu zaciągniętego przez powoda kredytu.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) S.A. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany wskazał, że zawarta przez niego na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115) oraz na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25.02.2003 r. w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 51, poz. 440) – ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Ministra Infrastruktury i Ministra Finansów umowa z dnia 10.09.2004 r. określiła ściśle zakres uprawnień powierzony stronie pozwanej. Zgodnie z dyspozycją § 14 umowa ta zastąpiła umowę zawartą przez pozwanego ze Skarbem Państwa w dniu 21.12.2001 r. (oraz wcześniejsze umowy w tym zakresie) i ma zastosowanie do rozliczeń począwszy od rozliczeń za III kwartał 2004 r. Na podstawie treści § 1 powyższej umowy zakres uprawnień powierzony przez Skarb Państwa pozwanemu obejmuje wyłącznie tryb i terminy rozliczeń z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych na warunkach i w wysokościach określonych w powołanych przepisach, co oznacza, iż pozwany na podstawie treści zawartej umowy nie został umocowany do reprezentowania Skarbu Państwa w żadnym innym zakresie, a więc także w zakresie przedmiotu tego sporu. Zgodnie bowiem z dyspozycją wynikającą z § 2 ust. 2 umowy z dnia 10.09.2004 r. pozwany został umocowany przede wszystkim do ewidencjonowania i rozliczania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz oprocentowaniem tych odsetek zgodnie z przepisami cyt. ustawy i rozporządzenia. Również zgodnie z literalnym brzmieniem treści § 2 ust. 1 umowy z dnia 10.09.2004 r. pozwany został zobowiązany do prowadzenia wszelkich czynności w zakresie dochodzenia i egzekwowania, w tym ustanawiania pełnomocników procesowych w celu odzyskania należności budżetu państwa z

tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem. Mając na względzie powyższe ustalenia umowne pozwanego ze Skarbem Państwa, pozwany zarzucił, iż zawierając z powodem umowę kredytową z dnia 25.11.1991 r. – dotyczącą udzielenia kredytu na budowę budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. – nie został tym samym umocowany do reprezentowania Skarbu Państwa i ustanawiania pełnomocników procesowych w innym zakresie niż wymieniony, w tym także w zakresie ukształtowania stosunku prawnego będącego przedmiotem tego sporu. Tak więc występowanie w sporze o ustalenie (...) Banku (...) S.A. w W. w miejscu strony pozwanej nie mieści się w granicach umocowania udzielonego przez Skarb Państwa i stanowiłoby rażące przekroczenie udzielonego pełnomocnictwa szczególnego, albowiem pozwanym powinien być dysponent środków publicznych, którym jest Skarb Państwa, a nie jego administrator i pełnomocnik nie posiadający w tym zakresie żadnego umocowania. Wobec powyższego z roszczeniem o ukształtowanie stosunku prawnego, czy też ustalenie, że lokale powinny zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, powód winien zwrócić się do Skarbu Państwa. Powyższe stanowisko pozwany przedstawił powodowi w piśmie z dnia 10.02.2012 r., w którym między innymi podniósł, że nie może być stroną wszczętej przez powodową spółdzielnię polemiki w zakresie objętym przedmiotem sporu.

Ponadto pozwany podniósł, iż powód sformułował swoje żądanie pozwu w zakresie

ustalenia opierając się głównie na założeniu, iż w treści powołanych przepisów ustawodawca nie zdefiniował żadnych innych warunków uprawniających do pomocy państwa poza warunkiem prowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umożliwieniem bankowi kontroli tej ewidencji i terminową spłatą zobowiązań kredytowych przez posiadaczy tych lokali mieszkalnych. Powód zarzucił także, iż ustawodawca nie przewidział dalszych wymogów ustawowych dla korzystania z pomocy państwa, w tym konieczności zamieszkiwania w lokalu objętym pomocą państwa. Wobec powyższego pozwany jako podmiot nieudzielający przedmiotowej pomocy finansowej w spłacie kredytów mieszkaniowych i nieuprawniony także na podstawie umowy z dnia 10.09.2004 r. do zdefiniowania przesłanek do jej udzielenia nie wskazanych w cytowanych przepisach nie może być legitymowany biernie w zakresie dotyczącym ustalenia, czy pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych obejmuje także lokale mieszkalne przeznaczone na działalność gospodarczą (kancelarie adwokackie i notarialne), skoro finansowanie tej kategorii lokali nie wynika ani z gramatycznej, ani logicznej, jak również celowościowej wykładni powołanych przepisów. Sam powód w treści złożonego powództwa przyznał także, iż (cyt). „Również łączące strony tzw. umowy trójstronne zawierane przez bank i reprezentantów państwa nie wskazują na tego rodzaju warunki kredytowania udzielania pomocy w spłacie. Nie ma zatem uzasadnienia stanowisko pozwanego zawarte w piśmie z dnia 21.09.2011 r., że zmiana funkcji lokalu w budynku kredytowanym jest wykorzystaniem kredytu niezgodnie z celem kredytowania i stanowi naruszenie postanowień umowy”. Jeżeli powód powołuje umowę zawartą przez pozwanego ze Skarbem Państwa, to z twierdzeń samego powoda wynika, iż pozwany (...) Bank (...) S.A. w W. na podstawie umowy zawartej ze Skarbem Państwa nie jest legitymowany biernie w procesie o ukształtowanie stosunku prawnego w przedmiocie objęcia pomocą państwa lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele niemieszkalne i przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej związanej prowadzeniem kancelarii adwokackich i notarialnych.

Pozwany zarzucił także, iż wytaczając powództwo przeciwko (...) Bankowi (...) S.A. w W. powód, powołując umowę zawartą przez pozwanego ze Skarbem Państwa, sam słusznie wskazał, że (...) S.A. jedynie „administruje zadłużeniem z tytułu przejściowego wykupu odsetek Skarbu Państwa.” Stąd oczywiste jest, iż pozwanym w sprawie powinien być Skarb Państwa, a nie administrator jego wierzytelności, którym w tym przypadku jest (...) Bank (...) S.A. w W..

Z uwagi na brak biernej legitymacji procesowej pozwany Bank wniósł o wezwanie Skarbu

Państwa w charakterze pozwanego w miejsce (...) Banku (...) S.A. w W..

Z ostrożności pozwany wskazał, że zawarł z powodem umowę o kredyt z dnia 25.11.1991 r. w kwocie 567 092, 40 zł na realizację 48 mieszkań o pow. 2.921, 30 m^(2) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) we W.. Ostateczna kwota udzielonego kredytu wyniosła 2 220 608, 10 zł, a umowę strony ostatecznie ukształtowały również zawartymi

aneksami od nr (...) do nr (...). Podniósł, iż bezzasadne jest twierdzenie powoda, iż pozwany w okresie 1995-1999 nie kwestionował zgodności wykorzystania przez powoda pomocy państwa zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Wbrew zarzutom powoda w wymienionym okresie miały miejsce kontrole przeprowadzane przez pozwanego mające na celu wyprowadzenie przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków, do prowadzenia której powód zobowiązany był na podstawie art. 4 ust. 4 cyt. ustawy. Pozwany zarzucił, iż wieloletnia zwłoka powoda w prawidłowym wyprowadzeniu analitycznej ewidencji zadłużenia powoda co do zasady uniemożliwiła kontrolę przedmiotowej ewidencji, a co za tym idzie zgodności wykorzystania przez powoda środków pomocy państwa z ustawą.

W dniu 17.09.1996 r. pozwany bank przeprowadził kontrolę przydziałów na poszczególne mieszkania oraz dokumentów dotyczących spłaty kredytów i prawidłowości ich rozliczenia. W trakcie kontroli stwierdzono m. in. podstawowy brak ewidencji analitycznej zadłużenia w rozbiciu na poszczególnych lokatorów dla zadania przy ul. (...) we W.. W związku z powstałymi wątpliwościami czy wszystkie lokale, na które powodowa spółdzielnia wydała przydziały na mieszkania, zarówno typu lokatorskiego jak i własnościowego, na wybudowanie których pozwany bank udzielił kredytu, są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, pozwany bank pismem z dnia 10.12.1996 r. poprosił Zarząd i Radę Nadzorczą powoda o dokonanie kontroli sposobu użytkowania lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. (...) we W.. Pozwany zobowiązał również powoda do założenia ewidencji analitycznej zadłużenia dotyczącej zadania przy ul. (...) we W.. Jednakże pismem z dnia 23.12.1996 r. powód poinformował że zakończenie prac związanych z wyprowadzeniem ewidencji analitycznej dla obu zadań planuje dopiero na przełomie stycznia i lutego 1997 r. Powodowa spółdzielnia przyznała także, iż nie można zakazać nieuciążliwej działalności gospodarczej we własnym lokalu, jednocześnie stwierdzając, iż działalność gospodarcza osób fizycznych oraz wykonujących wolne zawody (prawnik, notariusz, pośrednik obrotu nieruchomości) jest rejestrowana w miejscu zamieszkania. O konieczności sporządzenia i prawidłowego prowadzenia przez powoda ewidencji analitycznej zadłużenia pozwany bank informował powoda także w piśmie z dnia 12.02.1997 r. Również kontrola przeprowadzona przez pozwanego bank w dniu 04.06.1997 r. wykazała liczne nieprawidłowości w prowadzonej ewidencji analitycznej, co w konsekwencji na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30.11.1995 r. spowodowało konieczność wycofania przez pozwanego bank wniosków o umorzenie zadłużenia.

W związku z powodzią, która miała miejsce w lipcu 1997 r., powodowa spółdzielnia twierdziła, iż utraciła większość dokumentów stanowiących podstawę do wyprowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia powoda i z tych przyczyn kontrola pozwanego banku w tym okresie była niemożliwa ze względu na brak podstawowych dokumentów.

Od II kwartału 1998 r. do IV kwartału 1999 r. powodowa spółdzielnia z powodu niegospodarności byłych władz, które doprowadziły do utraty płynności finansowej, nie spłacała wymaganego normatywu, co w świetle ustawy wyłączało zasadność stosowania pomocy państwa w spłacie kredytu. W roku 1998 w stosunku do osób piastujących funkcje w zarządzie powodowej spółdzielni mieszkaniowej prowadzono postępowanie prokuratorskie w sprawie nieprawidłowości działań zarządu. W piśmie z dnia 04.09.1998 r. pozwany bank zwrócił się do powoda o niezwłoczne wyjaśnienie sytuacji ekonomiczno finansowej powodowej spółdzielni oraz przedstawienia propozycji spłaty powstałego zadłużenia przeterminowanego. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanego powód pismem z dnia 17.09.1998 r., (...), wyjaśnił, iż w spółdzielni powoda prowadzone jest postępowanie przygotowawcze przez funkcjonariuszy Policji, którzy dokonali zabezpieczenia całej dokumentacji powodowej spółdzielni, w związku z czym powód nie miał możliwości przedłożenia bankowi dokumentów stanowiących podstawę do prawidłowego ustalenia kwot należnych i wniesionych przez lokatorów spłat kredytu. Natomiast w grudniu 1998 r. dokonano włamania do siedziby powoda w wyniku, którego zaginęła część dokumentacji, stąd też pozwany bank pozbawiony był możliwości przeprowadzenia jakiegokolwiek kontroli w zakresie prowadzonej ewidencji analitycznej zadłużenia powoda, stanowiącej podstawę udzielenia pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

Zaniepokojony sytuacją finansową powoda oraz okolicznościami związanymi ze zmianą zarządu, a w szczególności niedokonywaniem przez powoda spłaty normatywu, pozwany bank pismem z dnia 27.10.1999 r. zwrócił się do powoda o zorganizowanie spotkania w celu omówienia dalszych warunków spłaty zadłużenia powoda. W konsekwencji tych

działań podjętych przez pozwaną bank w dniach 19.11.1999 r. i 14.12.1999 r. powód zobowiązał się do przedstawienia korekty rozliczeń stanowiących podstawę przejścia kredytu do spłaty długoterminowej, w oparciu o nowo wyliczone powierzchnie użytkowe.

Pozwany podniósł, iż w okresie od 09.10.1998 r. do 19.10.1999 r. Urząd Kontroli Skarbowej we W. przeprowadził u powoda kontrolę w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu przejściowego wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości dokonania umorzeń tych odsetek w okresie 1993-1998, w trakcie którego ustalono szereg nieprawidłowości, między innymi w protokole badania dokumentów i ewidencji (...) z dnia 19.10.1999 r. (str. 45-48) stwierdzono nieprawidłowości dotyczące rozliczeń z bankiem kredytu mieszkaniowego udzielonego powodowi na kredytowanie między innymi lokali objętych niniejszym sporem. Po dokonaniu oględzin wybranych 11 lokali mieszkalnych pod kątem sposobu ich użytkowania – szczegółowo opisanych na stronach od 33 do 45, ustalono wykorzystywanie spornych lokali na działalność gospodarczą prowadzoną przez członków spółdzielni posiadających przydziały na te lokale, bądź, też inne podmioty gospodarcze, które użytkowały te lokale na podstawie umów cywilnoprawnych zawartych z członkami spółdzielni. Przy tak ustalonym stanie faktycznym UKS ustalił, iż przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele, niż mieszkalne jest zmianą funkcji tych lokali i wymaga natychmiastowej spłaty zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Na tym tle oceniono, że pomoc budżetu państwa przysługuje tylko lokalom mieszkalnym, zajmowanym na własne potrzeby przez kredytobiorców. W świetle stwierdzonych nieprawidłowości stanowiących naruszenie zasad rozliczeń z pozwanym bankiem z tyt. kredytów mieszkaniowych w toku kontroli ustalono, że „przejściowy wykup ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych wykazany według stanu na dzień 31.12.1998 r. w kwocie 3 345 913, 63 zł był nienależny.” Powyższe stanowisko UKS zostało zaakceptowane przez Zarząd powoda w dniu 19.10.1999 r., który pouczony przez UKS o możliwości złożenia dodatkowych wyjaśnień i zastrzeżeń nie złożył żadnych dodatkowych wyjaśnień ani też nie zgłosił żadnych zastrzeżeń, (. 54-55).

Następnie swoje stanowisko UKS potwierdził w sporządzonym dokumencie – Wynik Kontroli Nr (...) z dnia 08.11.1999 r. (s. 16) stwierdzając w jego treści, że: „Przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele niż mieszkalne jest zmianą funkcji tych lokali. W związku z powyższym w odniesieniu do tych lokali nie mają zastosowania przepisy zawarte w powołanych rozporządzeniach Rady Ministrów dot. pomocy budżetu państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, bowiem pomoc budżetu państwa przysługuje tylko lokalom mieszkalnym.” Ponadto w Wyniku Kontroli kontrolujący nakazali powodowej spółdzielni wykonać między innymi (s. 23), co następuje: 1) w porozumieniu z pozwanym bankiem dokonać korekty rozliczenia kredytu mieszkaniowego dot. inwestycji przy ul. (...) we W., z uwzględnieniem ustaleń zawartych w wynikach kontroli, 2) sporządzić analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych dotyczących inwestycji przy ul. (...) i ul. (...) we W. odzwierciedlającą prawidłowe stany zadłużenia wobec pozwanego banku i wobec budżetu państwa poszczególnych lokali mieszkalnych, w porozumieniu z bankiem, 3) dokonać korekty kwartalnych rozliczeń rat kapitałowo - odsetkowych złożonych do banku wykazując dane zgodne ze stanem faktycznym.

Pozwany wskazał dalej, że powodowa spółdzielnia zaakceptowała również ustalenia

zawarte w Wyniku Kontroli UKS w dniu 08.11.1999 r. bez zastrzeżeń. Nie skorzystała z prawa ich zaskarżenia i od powyższych ustaleń UKS nie wniosła skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego zgodnie z pouczeniem zawartym na str. 24 w/w dokumencie. Mając na względzie powyższe pozwany jako administrator wierzycelności Skarbu Państwa tym samym uznał za słuszne stanowisko UKS, iż pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych dotyczy tylko lokali mieszkalnych a nie wykorzystywanych dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Z uwagi na powyższe pozwany zarzucił, iż powód jako podmiot gospodarczy od wielu lat działający na rynku mieszkaniowym, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, z niezrozumiałych powodów, nie podając żadnych racjonalnych argumentów, bezpodstawnie kwestionuje pozwem uznane i wiążące ustalenia kontrolne UKS nazywając je „rzekomo wiążącymi”, podczas, gdy ustawodawca powierzył UKS ochronę interesów i praw majątkowych Skarbu Państwa wyposażając go w uprawnienia kontrolne, których ostateczne ustalenia wiążą podmioty kontrolowane. Realizując powyższe zadania i uprawnienia UKS we W. notą sygnalizacyjną znak (...) z dnia

22.11.1999 r. wystawioną na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o kontroli skarbowej (tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 54, poz. 572) powiadomił pozwanego o stwierdzonych w toku przeprowadzonego u powódki postępowania kontrolnego nieprawidłowościach rozliczeń z tytułu wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości dokonania umorzeń tych odsetek przekazując jednocześnie pozwanemu wyciągi dokumentacji z przeprowadzonej kontroli, protokół badania dokumentów i ewidencji oraz Wynik Kontroli. Jednocześnie UKS zobowiązał pozwanego bank do zawiadomienia UKS o sposobie wykorzystania lub przyczynach nie wykorzystania informacji objętych notą sygnalizacyjną.

Mając na względzie uznanie i nie zaskarżenie przez powodową spółdzielnię do Naczelnego Sądu Administracyjnego ustaleń UKS w przedmiocie wyłączenia z pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych spornych lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele związane z działalnością gospodarczą pozwany bank w roku 2011 odprowadził do Skarbu Państwa środki publiczne wykorzystane niezgodnie z ich przeznaczeniem. Było to możliwe dopiero po ostatecznym wyprowadzeniu przez powodową spółdzielnię mieszkaniową ewidencji analitycznej zadłużenia lokali.

Wobec powyższego po wielokrotnym uznaniu wierzytelności Skarbu Państwa bez zastrzeżeń, kwestionowanie w pozwie po ponad 12 latach roszczeń Skarbu Państwa związanych z nieprawidłowym wykorzystaniem środków publicznych ustalonych w trybie administracyjnym jest dalece spóźnione i nie ma znaczenia. Poza kognicją Sądu pozostaje również administracyjny tryb postępowania UKS. Tym samym dywagacje powoda i powołane przez niego orzecznictwo sądów administracyjnych z lat 2009 i 2010 oparte na obecnym stanie prawnym są w ocenie pozwanego bez znaczenia, albowiem nie uwzględniają stanu prawnego z daty prowadzonego postępowania administracyjnego,

Pozwany wskazał dalej, że wielokrotnie podejmował działania mające na celu usunięcie nieprawidłowości wskazanych we wnioskach i wskazaniach kontroli UKS, a także nocie sygnalizacyjnej UKS, jednakże powyższe nie było możliwe bez wcześniejszego prawidłowego wyprowadzenia przez powodową spółdzielnię ewidencji analitycznej jej zadłużenia.

Ponadto podniósł, iż powodowa spółdzielnia nie tylko uznała ustalenia UKS w zakresie wyłączenia z pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych spornych lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele związane z działalnością gospodarczą, ale również w ramach współpracy nad zaprowadzeniem prawidłowej analitycznej ewidencji zadłużenia, mającej w szczególności uwzględnić ustalenia UKS we W., powodowa spółdzielnia nigdy wcześniej nie sygnalizowała, ani nie kwestionowała, że nie zgadza się z ustaleniami UKS. Ustalenia UKS powód zaakceptował również podpisując z pozwanym bankiem do zawartej umowy kredytowej (...) nr (...) z dnia 31.03.2011 r. W treści § 1 tego aneksu strony przyznały, iż zawarcie aneksu jest konsekwencją niezgodnego z umową kredytową wykorzystania przez powoda udzielonego przez bank kredytu. Strony przyznały, iż na podstawie umowy z dnia 25.11.1991 r. powodowi udzielony został kredyt na wybudowanie budynku mieszkalnego, a zatem przedmiotem kredytowania mogły być wyłącznie lokale mieszkalne. W toku realizacji inwestycji mieszkaniowej aneksem nr (...) z dnia 22.12.1993 r. kredyt został objęty postanowieniami umowy trójstronnej z dnia 28.10.1993 r. zawartej pomiędzy Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Ministrem Finansów i Prezesem (...) w sprawie zasad kontynuowania w 1993 r. pomocy państwa w spłacie kredytów, zaciągniętych na cele budownictwa mieszkaniowego. W powołanym Aneksie nr (...) strony ustaliły także, że w okresie spłaty kredytu nastąpiła zmiana charakteru wykorzystania niektórych lokali mieszkalnych na użytkowe, co oznacza, że lokale te przestały spełniać funkcję zgodną z celem mieszkalnym udzielonego kredytu i zadłużenie w części dotyczącej tych lokali powinno zostać zwrócone do pozwanego banku. Tym samym aneksem strony uznały, że powyższe nieprawidłowości wymagały zweryfikowania dokonanych rozliczeń i uregulowania zasad spłaty tej części zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu, którą kredytobiorca wykorzystał niezgodnie z przeznaczeniem. W treści § 5a ust. 3 i § 5a ust. 4 aneksu wskazano stan zadłużenia powoda związany ze spornymi lokalami. Ponadto strony jednoznacznie stwierdziły, że odsetki przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa podlegają zwrotowi do budżetu państwa jako nienależnie otrzymana pomoc. Ustalono też szczegółowy sposób ich spłaty w drodze odrębnie zawartych umów ugody, które miały zostać zawarte przez pozwanego z powodem na poszczególne lokale do dnia 30.09.2011 r.

Z uwagi na niewywiązanie się powoda z realizacji postanowień umownych na wnioski

powoda kolejnym Aneksem nr (...) z dnia 30.09.2011 r. wydłużono termin ustalenia szczegółowych warunków zwrotu bankowi przez powoda pomocy do dnia 30.11.2011 r. Aneksem nr (...) z dnia 30.11.2011 r. z inicjatywy powoda ponownie pozwany bank wydłużył termin zwarcia tych ugód do dnia 31.03.2012 r. Powód jednak nie wywiązał się z zawartych postanowień umowy, a ponadto w piśmie z dnia 29.03.2012 r. złożył pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli zawartych w powołanych wyżej aneksach od nr (...) do nr (...) podając jako podstawę brak uzasadnionych podstaw prawnych. W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 05.04.2012 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko dotyczące konieczności rozliczenia niezgodnie z przeznaczeniem wykorzystanej pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych. Pozwany bank uznał oświadczenia powoda za bezpodstawne i bezskuteczne, a tym samym niemogące wywołać oczekiwanych przez powoda skutków prawnych. Pozwany podniósł, iż powód przedmiotowe aneksy podpisał na przestrzeni dłuższego okresu czasu, bez pośpiechu mając czas na przeanalizowanie swojego stanowiska pod względem formalno-prawnym. Oznacza to, że powód – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – złożył we wskazanym zakresie, bez przymusu, świadome oświadczenie woli, niedotknięte żadną z wad, na które powód mógłby skutecznie powoływać się składając oświadczenie z dnia 29.03.2012 r. o uchyleniu się od skutków prawnych wynikających z podpisanych aneksów do zawartej umowy kredytu. Ponadto pozwany zarzucił, iż powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – powołując nieważność Aneksu nr (...) do umowy z dnia 25.11.1991 r. na podstawie art. 58 kc nie wskazał również jednoznacznie przepisów, których naruszenie w związku z jego zawarciem spowodowało bezwzględną nieważność postanowień umownych.

Pozwany dodał, że powód przedstawił sądowi jako dowód niepełną umowę z dnia 25.11.1991 r. kredytu udzielonego powodowi na wybudowanie budynku mieszkalnego. Powód nie złożył bowiem przed Sądem aneksów (...), przedstawiając wybiórczo dokumenty zmieniające stan faktyczny na korzyść powoda.

Pozwany podniósł, iż błędne jest stanowisko powoda, który twierdzi, że lokale będące przedmiotem sporu spełniają kryteria do objęcia ich pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych polegającej na przejściowym wykupie ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. Z art. 1 ustawy z dnia 30.11.1995 r. wynika bezpośrednio, że pomoc państwa obejmuje pomoc w spłacie udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych. Również zgodnie z objaśnieniami zawartymi w art. 2 ust. 3 tej ustawy ustawodawca zdefiniował, że przepisy ustawy dotyczą „lokalu” rozumianego jako „lokal mieszkalny w spółdzielni mieszkaniowej, lokal mieszkalny w budynku stanowiącym odrębną własność lub dom mieszkalny”, już samo literalne brzmienie przepisów cytowanej ustawy a także ich wykładnia celowościowa uzasadniają stanowisko pozwanego banku, że przepisy powołanej ustawy w żadnym przypadku nie dotyczą lokali o charakterze użytkowym, czy też wykorzystywanych na prowadzenie zarobkowej działalności gospodarczej. Pozwany podniósł także, iż celem ustawodawcy w przepisach powołanej ustawy było wyłącznie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, co wcześniej znalazło wyraz w Uchwale Sejmu Rzeczypospolitej z dnia 06.07.1995 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno – ekonomicznej (M.P. Nr 35, poz. 412), poprzedzającej wejście w życie tejże ustawy, gdzie w pkt II ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż „Głównym celem polityki mieszkaniowej w obecnej sytuacji gospodarczej jest przeciwdziałanie pogarszaniu się warunków mieszkaniowych rodzin.”. Z treści § 1 ust. 5 umowy z dnia 25.11.1991 r. kredytu udzielonego przez pozwanego powodowi wynika bezpośrednio, że kredyt jest kredytem celowym na wybudowanie budynku mieszkalnego przy ul (...). Cel mieszkalny potwierdzają również wydane na przestrzeni dłuższego okresu czasu przez powoda przydziały lokali, w których w niebudzący wątpliwości sposób określono, że przeznaczeniem tych lokali jest: „lokal mieszkalny”. Pozwany stwierdził, że z przydziałów wynika bezpośrednio, że członek powodowej spółdzielni „ma prawo używać przydzielony lokal na cele mieszkalne wraz ze swoją rodziną i domownikami”, a w jednym przypadku że ma „używać przydzielony lokal na cele zgodne ze statutem powoda”.

Pozwany stwierdził, że z przedstawionego wyżej stanu faktycznego w sposób nie budzący wątpliwości wynika bezpośrednio, iż stanowisko UKS jest słuszne i oparte na przepisach ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych. Znajduje też potwierdzenie w umowie kredytu z dnia 25.11.1991 r. oraz powołanych wyżej

przydziałach lokali. Tym samym stanowisko powoda, który twierdzi, że „objęte sporem lokale wykorzystywane na prowadzenie działalności spełniają kryteria uprawniające do pomocy państwa a ograniczenia w korzystaniu z lokali mieszkalnych nie zostały wyrażone w powołanych przepisach” stanowi całkowicie odosobnione dywagacje, nie mające żadnej podstawy prawnej i nie posiadające żadnego racjonalnego uzasadnienia. Poglądy powoda prowadzą do nadużycia prawa, albowiem pomoc państwa ze środków publicznych uzyskanych od podatników w tym przypadku ma na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli a nie wspieranie wysokodochodowej działalności gospodarczej, do której bez wątplenia należy zaliczyć prowadzenie kancelarii prawnych (notarialnych adwokackich i innych).

Pozwany podniósł, iż powód występując z własnej inicjatywy pismem z dnia 20.01.2012 r. do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej nie objął swoim pytaniem istoty problemu i nie zapytał: „czy pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, polegającą na przejściowym wykupie ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych objęte są również lokale przeznaczone na cele nie mieszkalne, w których prowadzona jest działalność gospodarcza lub inna działalność o charakterze zarobkowym? Odpowiedź ministerstwa na tak zadane przez powoda pytanie rozproszyłaby wszelkie wątpliwości w sprawie i nie byłoby powodu do występowania z pozwem.

Pozwany dodał, że dokumentami wykazał jednoznacznie, że zgłosił lokale objęte żądaniem pozwu przy ul. (...) we W. do udzielenia pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, jednakże to dysponent środków publicznych – Skarb Państwa – za pomocą UKS nakazał dokonać korekty i stosownych rozliczeń w wyżej opisanym zakresie, natomiast pozwany bank jako pełnomocnik i administrator Skarbu Państwa administrował przedmiotowym zadłużeniem zgodnie z zaleceniami Skarbu Państwa zawartymi w protokołach UKS. Powód bez uwag uznał i sporządził ewidencję analityczną zadłużenia wykazując lokale, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Skoro więc ostatecznie powodowa spółdzielnia w sporządzonej ewidencji analitycznej zadłużenia wykazała lokale objęte pozwem jako lokale przeznaczone na inne cele niż cele mieszkaniowe, co następnie potwierdziła powoływany Aneks nr (...), to oznacza, iż stosunek prawny będący przedmiotem niniejszego sporu został już ukształtowany i wykonany, a wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem środki zostały przez pozwanego bank zwrócone Skarbowi Państwa. Wszystkie lokale w budynkach mieszkalnych powoda kredytowanych przez pozwanego rozliczane były na tych samych zasadach, a lokale, które nie były wykorzystane na cele mieszkaniowe, były wyłączone z pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych. Brak więc uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych, aby lokale objęte pozwem traktować w sposób szczególnie uprzywilejowany i obecnie żądać przed Sądem ponownego ukształtowania stosunku prawnego, na odrębnych – szczególnie korzystnych zasadach – dla określonej niewielkiej grupy osób.

Powód dodał, iż dochował należytej staranności, w tym, że zgłosił do wykupu lokale mieszkalne objęte pozwem, jednakże nie miał wpływu na to, że środki pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych zostały wykorzystane niezgodnie z celem mieszkaniowym, co wykazała kontrola UKS i przyznał sam powód nie skarżąc ustaleń UKS, a także przyznał podpisując Aneks nr (...) do umowy kredytu. Zarzuty związane z niedochowaniem należytej staranności w stosunkach umownych powód powinien skierować pod własnym adresem, albowiem z powodu niesporządzenia przez niego ewidencji analitycznej zadłużenia – stanowiącej podstawę rozliczenia kredytu i pomocy państwa – wcześniejsze rozliczenie zadłużenia przez pozwanego bank nie było możliwe.

Pozwany zarzucił, iż powód nie wykazał, że zachodzi uzasadniona konieczność

ukształtowania stosunku prawnego. Ponadto powód nie poparł żadnymi dowodami swoich twierdzeń, że lokale objęte pozwem wykorzystywane są na cele mieszkaniowe. Wręcz przeciwnie, powód bezzasadnie próbował wywodzić, że pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych winna obejmować również lokale wykorzystywane na działalność gospodarczą. Obszerne wywody powoda oparte przede wszystkim na aktualnym stanie prawnym nie mogą zastąpić stanu prawnego z daty zaciągania zobowiązań przez strony umowy i związanych z tym ustaleń i rozliczeń. Powoływane przez powoda przepisy o wsparciu finansowym przez państwo rodzin w nabywaniu na własność pierwszego mieszkania – „rodzina na swoim” – co do zasady nie mają zastosowania do lokali objętych

pozwem. Podobnie w sporze nie mają zastosowania przepisy prawa budowlanego i dotyczące wspierania przez państwo osób prowadzących działalność gospodarczą. Tym samym fakt nieprzekształcenia przez powoda sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale użytkowe pomimo prowadzenia w nich działalności gospodarczej w świetle powoływanych przez powoda przepisów Prawa budowlanego nie uzasadnia żądania przez powoda ponownego objęcia tych lokali pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych w świetle ustawy z dnia 30.11.1995 r.

Pozwany dodał, że powód domagając się ochrony prawnej w sytuacji, kiedy przez lata ze swej winy nie wyprowadzał ewidencji analitycznej zadłużenia (do 2008 r., jednocześnie uniemożliwiając pozwanemu rozliczenie należności Skarbu Państwa i zwrot jego wierzytelności, usiłuje w drodze procesu pozbawić pozwanego bank należnych środków (uprzednio odprowadzonych do Skarbu) i ze swego prawa uczynić użytek, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego. Powód interesu prawnego upatruje bowiem w możliwości zażegnania mogącego powstać w przyszłości sporu o zwrot udzielonej pomocy państwa oraz konieczność ponoszenia skutków finansowych takiego zwrotu, przez członków powodowej spółdzielni.

W piśmie z dnia 02.08.2012 r. (k. 315) powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

Wskazał, że pozwany Bank jest legitymowany biernie do występowania w procesie. Brak jest bezpośredniej relacji pomiędzy Skarbem Państwa a powodowa Spółdzielnia. Podmiotem „pośredniczącym” w rozliczeniach pomiędzy Skarbem państwa a beneficjentem pomocy jest każdorazowo pozwany Bank. Jest to logiczną konsekwencją konstrukcji przyjętej w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30.11.1995 r., zgodnie z którą środki z budżetu państwa przyznawane są bankom. Dodatkowo już w powołanej ustawie pozwanemu Bankowi powierzony został obowiązek administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (art. 6 ust. 2). Obowiązki te

zostały skonkretyzowane w umowie zawartej przez pozwanego Bank ze Skarbem Państwa. § 2 ust. 2 umowy z dnia 10.09.2004 r. zawartej pomiędzy pozwanym a Ministrem Infrastruktury przewiduje zobowiązanie pozwanego Banku do ewidencjonowania i rozliczania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek zgodnie z przepisami ustawy. Dopiero zmiana ustawy i pozbawienie pozwanego Banku przymiotu administratora środków publicznych w tym zakresie, mogłoby stanowić o odjęciu pozwanej legitymacji biernej. Sformułowanie „administruje”, zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy należy rozumieć w ten sposób, że (...) S.A. podejmuje wszystkie czynności faktyczne i prawne, konieczne do objęcia beneficjentów pomocą państwa w spłacie kredytu (zgłoszenie do pomocy), oraz dokonuje bieżące rozliczenia. Skarb Państwa scedował określone uprawnienia i obowiązki na (...) S.A. W konsekwencji stroną dla spółdzielni mieszkaniowych jest każdorazowo pozwany (...) S.A., nie zaś bezpośrednio Skarb Państwa. Decyzja pozwanego Banku o wyłączeniu części środków publicznych z pomocy przyznanej powodowi niewątpliwie mieściła się w zakresie pojęcia „rozliczania” należności budżetu państwa, o którym mowa w § 2 ust. 2 umowy z dnia 10.09.2004 r. Należy też zwrócić uwagę, że to pozwany Bank decydował, czy pomoc państwa w spłacie kredytu zostanie udzielona. W wyżej wymienionym zakresie Skarb Państwa, reprezentowany przez właściwego ministra, nie miał żadnych kompetencji, tj. nie decydował o przeznaczeniu części środków publicznych na pomoc w spłacie kredytu przez podmiot wnioskujący, ani też nie decydował o konieczności ich zwrotu.

Powód podniósł, że pozwany Bank nigdy, również po przeprowadzeniu kontroli, nie wskazywał na możliwość wycofania pomocy ze względu na gospodarczy sposób wykorzystania lokalu mieszkalnego. Do czasu wydania protokołu kontroli UKS pozwany Bank nie wzywał do zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych objętych pomocą, pod rygorem wycofania pomocy państwa. Co więcej nie uczynił tego także bezpośrednio po zapoznaniu się z protokołem. Postępując racjonalnie, pozwany Bank powinien wycofać pomoc państwa już w tej chwili, nie czekając na skorygowanie ewidencji analitycznej. Rzecz dotyczy bowiem zanegowania prawa do pomocy w całości, nie zaś skontrolowania prawidłowości naliczeń. Tymczasem pozwany utrzymywał pomoc państwa w spłacie kredytu do roku 2010, oczekując jedynie poprawienia zapisów ewidencji analitycznej.

Powód zarzucił, że pozwany niesłusznie powołuje się na przepis art. 5 kc.

Powód wskazał, że pozwany Bank, bez podstawy prawnej (co potwierdza lektura odpowiedzi na pozew), po ponad 10 latach od ustaleń UKS, wycofał pomoc państwa, powołując się po raz pierwszy od początku trwania umowy kredytowej na pozaustawową przesłankę, korzystania z lokalu mieszkalnego niezgodnie z celem ustawy. Takie niespodziewane działanie pozwanego Banku uderza bezpośrednio w Spółdzielnię i jej członków, którzy mimo dokonywania terminowych spłat zadłużenia zostaną w razie negatywnego rozstrzygnięcia niniejszego sporu, obciążeni dodatkowymi wieloletnimi spłatami przekraczającymi obecnie, po wielu latach spłaty kredytu i zaangażowanych środków własnych, wartość lokali. Nie może podnosić zarzutu naruszenia art. 5 k.c. podmiot który sam postępuje w sprzeczności ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Błędne jest także twierdzenie pozwanego, że przepisy prawa budowlanego, a w szczególności ustalone zgodnie z tymi przepisami, przeznaczenie lokalu nie mają znaczenia w sprawie. Należy zaznaczyć, że właśnie kwalifikacja lokalu zgodnie z przepisami prawa budowlanego stanowiła dla pozwanego podstawę do objęcia określonego lokalu pomocą państwa w spłacie kredytu. W toku kontroli przeprowadzonej przez pozwanego w latach 1993 oraz 1994, w ostatniej fazie budowy, stwierdzono, że 9 lokali przygotowanych zostało na cele biurowe. Lokale te aneksem nr (...) zostały wyłączone z kredytowania, z uwagi na zmianę ich funkcji na użytkową. W pozostałym zakresie pozwany nie zakwestionował sposobu wykorzystania kredytu oraz zakresu pomocy państwa w jego spłacie. Pozwany podejmował czynności kontrolne w celu ustalenia sposobu korzystania z lokali. Pozwany otrzymał m. in. informację o wykorzystywaniu części powierzchni lokali mieszkalnych na działalność gospodarczą, jednak nigdy nie sprzeciwił się takiemu sposobowi korzystania z tych lokali, nie podnosił również, że pomoc państwa w spłacie kredytu może zostać wycofana.

W piśmie z dnia 10.08.2012 r. (k. 363) pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

W szczególności podtrzymał zarzut, iż nie posiada biernej legitymacji procesowej. Z treści powołanych w odpowiedzi na pozew stosunków umownych łączących pozwany bank ze Skarbem Państwa wynika jednoznacznie, że pozwanemu powierzone zostały wyłącznie kompetencje w środkami pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych udzielanej na zasadach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995 r. oraz na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia RM z dnia 25.02.2003 r. w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze odsetek od kredytów mieszkaniowych. Powód sam przyznaje, iż pozwany bank administruje środkami pomocy państwa i jest tylko podmiotem pośredniczącym w rozliczeniach pomiędzy Skarbem Państwa a beneficjentami pomocy, którymi są członkowie spółdzielni mieszkaniowej reprezentowani przez powodową spółdzielnię mieszkaniową, rozliczani zgodnie z powołaną ustawą na podstawie sporządzonej przez spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia. Następnie powód sam przecząc swoim własnym twierdzeniom podnosi, że to pozwany bank stał się głównym beneficjentem pomocy. Pozwala to na sformułowanie zarzutu, że powód wnosząc powództwo nie ustalił, jaka jest w tym procesie faktyczna rola pozwanego banku, przeciwko komu powinien skierować swoje roszczenia, a więc kogo powinien pozwać w tym procesie. Skoro powód sam powołuje w piśmie procesowym z dnia 02.08.2012 r. definicję „administrowania”, przez którą należy rozumieć wszelkie czynności faktyczne do objęcia beneficjentów pomocą państwa w spłacie kredytu – zgłoszenie do pomocy oraz dokonywanie bieżących rozliczeń – to wywód ten nie uzasadnienia twierdzeń powoda, iż pozwany jest również legitymowany do ustalenia stosunku prawnego, w zakresie nie tylko wynikającym z przepisów ustawy. Stosunek ten już wcześniej ukształtowany został przez Skarb Państwa, w imieniu którego działał Urząd Kontroli Skarbowej we W.. Powód wystąpił do sądu o ponowne odmienne ukształtowanie stosunku prawnego ukształtowanego już wcześniej przez Skarb Państwa działający poprzez UKS we W.. Stosunek prawny będący przedmiotem sporu UKS potwierdził w Protokole badania dokumentów i ewidencji z dnia 19.10.1999 r. oraz w Wyniku Kontroli z dnia 08.11.1999 r. Stanowisko UKS powodowa spółdzielnia zaakceptowała nie składając w przewidzianym trybie stosownej skargi. Bank nie wydawał żadnych „decyzji” o wyłączeniu części środków publicznych z pomocy publicznej, a czynności pozwanego stanowiły wykonanie wyników i zaleceń kontroli UKS. W tym stanie sprawy pozwany bank podtrzymał zarzut braku biernej legitymacji procesowej, albowiem nie został przez Skarb Państwa umocowany do samodzielnego ukształtowania stosunku prawnego będącego przedmiotem sporu. Pozwany jest tylko administratorem i wykonawcą działań ukształtowanych przez Skarb Państwa działający poprzez UKS, a powód w żaden sposób nie wykazał biernej legitymacji po stronie pozwanego banku.

Pozwany podniósł, że powodowa spółdzielnia w piśmie procesowym z dnia 02.08.2012 r. nie odniosła się do głównych zarzutów pozwanego przedstawionych w odpowiedzi na pozew, iż powód dochodzi ukształtowania stosunku prawnego, który został już ukształtowany przez Skarb Państwa, w imieniu którego działał Urząd Kontroli Skarbowej w wynikach tej kontroli zaakceptowanych przez powoda wobec ich niezaskarżenia w ustawowym trybie i terminie, a następnie uznanych przez powodową spółdzielnię powołanymi w odpowiedzi na pozew aneksami od nr 7 do nr 9, co czyni żądanie pozwu bezzasadnym. Wobec powyższego podniósł, iż powodowa spółdzielnia na podstawie art. 230 kpc uznała w tym zakresie twierdzenia i zarzuty pozwanego.

Ponadto pozwany podniósł bezzasadność zarzutu zdefiniowanego przez powoda jako niespodziewanego działania pozwanego, który po ponad 10 latach wycofał pomoc państwa – jak błędnie twierdzi powód – w oparciu o pozaustawowe przesłanki korzystania z lokalu mieszkalnego niezgodnie z celem umowy. Niewątpliwie zwrot na rzecz Skarbu Państwa kwot nienależnej pomocy nastąpił po upływie czasu od daty wydania przez UKS wyniku kontroli, jednakże jego realizacja przez pozwanego bank możliwa była dopiero po wyprowadzeniu ewidencji analitycznej zadłużenia przez powodową spółdzielnię mieszkaniową.

Wbrew zarzutom powoda, pozwany bank pismem nr (...) z dnia 10.12.1996 r. adresowanym do powodowej spółdzielni mieszkaniowej, a więc jeszcze przed kontrolą UKS, zwracał uwagę zarządowi i radzie nadzorczej powoda na wątpliwości dotyczące sposobu użytkowania lokali przy ul. (...), podnosząc wątpliwości, czy wszystkie kredytowane lokale, na które powodowa spółdzielnia wydała przydziały, wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem oraz informował powoda o wycofaniu odsetek od przejściowego wykupu ze środków Skarbu Państwa w okolicznościach stwierdzenia nieprawidłowości podczas przeprowadzonych kontroli.

Pozwany podniósł także, iż ostateczne wyprowadzenie i złożenie ewidencji analitycznej w pozwanym banku zgodnie z Raportem z kontroli prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W. ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych poczynawszy od dnia 01.01.1996 r. do dnia 30.09.2010 r. zgodnie z wymogami ustawy z dnia 30.11.1995 r. złożonej przez spółdzielnię w banku nastąpiło w dniach od 23.08.2010 r. do 17.11.2010 r. Z treści Raportu wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa z rażącą zwłoką złożyła ewidencję analityczną zadłużenia sporządzoną za okres od dnia 01.01.1996 r. do dnia 30.09.2010 r. Również w pkt IV Raportu – Wyniki kontroli AD. 1 ust. 7 lit. „b” powód wraz z pozwanym ustalili, że zgodnie z wyprowadzoną przez powodową spółdzielnię ewidencją analityczną zadłużenia kwota odsetek wykupionych przez budżet państwa w odniesieniu do lokali, w których prowadzona była działalność gospodarcza, podlegać będzie zwrotowi zarówno za okres realizacji, jak i spłaty kredytu. Ustalenia powyższego Raportu zaakceptowane zostały przez powodową spółdzielnię.

W dniu 27.06.2013 r. A. K. zgłosił interwencję uboczną po stronie powoda (k.501) i wniósł o uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

Interwenient wskazał, że wobec lokalu przy ul. (...) przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, nabyte umową sprzedaży z dnia 12.09.2006 r., rep. A nr (...) od I. i G. K.. Kupując ten lokal w roku 2006 otrzymał zaświadczenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, z którego wynikało, że osoba, od której lokal nabywa, posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i lokal o takim właśnie charakterze nabył. Było więc okolicznością nie budzącą żadnych wątpliwości, że jest on objęty pomocą państwa przy spłacie obciążającego lokal kredytu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. Interwenient był o tym zapewniany w czasie rozmów odbytych przed nabyciem lokalu zarówno przez członków spółdzielni, jak i pracowników (...). W jego ocenie nie zachodzą żadne przesłanki, które uzasadniałyby obecne stanowisko pozwanego, że lokal, do którego przysługuje interwenientowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest objęty pomocą państwa w spłacie kredytu. Analiza przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych prowadzi do jednoznacznego wniosku, że decydujący o objęciu pomocą państwa w spłacie kredytu jest moment udzielania kredytu i cel, na który kredyt ten został wykorzystany, tj. na wybudowanie lokali o charakterze mieszkalnym. Wszystkie te przesłanki co do lokalu interwenienta zostały spełnione.

Interwenient wskazał, że jego interes prawny we wstąpieniu do sprawy wynika z tego, że powodowa Spółdzielnia stoi na stanowisku, że przypadku przegrania procesu przez powoda, powód może wystąpić wobec interwenienta ubocznego z roszczeniem o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość wartości kredytu wraz z odsetkami wyłączonego spod pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego. Niezależnie od tego, czy stanowisko to jest zasadne, interwenient ma interes prawny w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść powoda. Uważa bowiem, że stosują się do niego przepisy ustawy z dnia 30.11.1995 r. i wobec powyższego powinien być objęty pomocą państwa w spłacie kredytu w oparciu o zasady przewidziane powyższą ustawą. W chwili obecnej spółdzielnia informuje go o tym, że zadłużenie dotyczące lokalu wynosi 352 910, 96 zł z uwagi na wyłączenie tegoż lokalu z pomocy państwa i przekwalifikowaniu zadłużenia na przeterminowane. Ma więc interes prawny w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść powoda, sam bowiem – mimo iż art. 2 pkt 4 w/w ustawy przewiduje, że za kredytobiorcę należy uznać również członka spółdzielni mieszkaniowej, zajmującego lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię, lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zajmującą lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię – nie może bronić swojego stanowiska wobec bezzasadnych poczynań pozwanego. Nie wiąże go bowiem z Bankiem (...) bezpośrednio żaden stosunek prawny, a jednocześnie jego działania wpływają na sytuację prawną interwenienta.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W dniu 25.11.1991 r. (...) Bank (...) Oddział we W. jako kredytodawca oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. zawarli umowę o kredyt.

Bank udzielił Spółdzielni kredytu w kwocie 5 670 924 000 zł, który miał stanowić 80 % kosztów budowy mieszkań - § 1 ust. 1.

Kredyt przeznaczony był na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. - § 1 ust. 5.

Zadłużenie z tytułu kredytu miało zostać spłacone w terminie maksymalnie 3 miesięcy po oddaniu obiektu do użytku, nie dłużej jednak niż 3 lata od daty udzielenia kredytu - § 5 ust. 1.

Zadanie inwestycyjne będące przedmiotem kredytu miało zostać zakończone w terminie do dnia 15.09.1993 r. - § 4 ust. 6.

/ dowód: umowa o kredyt – k. 58-59 /

Aneksem nr (...) z dnia 15.01.1993 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. pozwany Bank przyznał powodowej Spółdzielni dodatkowy kredyt w kwocie 5 878 171 000 zł – do łącznej kwoty 11 549 095 000 zł.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 60-61 /

Aneksem nr (...) z dnia 13.08.1993 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. pozwany Bank przyznał powodowej Spółdzielni dodatkowy kredyt w kwocie 763 870 000 zł – do łącznej kwoty 12 312 965 000 zł.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 62-63 /

Aneksem nr (...) z dnia 04.10.1993 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. pozwany Bank przyznał powodowej Spółdzielni dodatkowy kredyt w kwocie 408 420 000 zł – do łącznej kwoty 12 721 385 000 zł.

Strony ustaliły, że zadanie inwestycyjne będące przedmiotem kredytu miało zostać zakończone w terminie do dnia 31.10.1993 r.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 64-65 /

W dniu 28.10.1993 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Minister Finansów oraz Prezes (...) Banku (...) na podstawie § 2 ust. 4 uchwały nr 52 Rady Ministrów z dnia 22.06.1993 r. w sprawie zasad kontynuowania w 1993 r. pomocy państwa w spłacie kredytów zaciągniętych na cele budownictwa mieszkaniowego zawarli umowę, w której ustalili, że Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Minister Finansów wykupią od (...) Banku (...) należności z tytułu nie spłaconych przez kredytobiorców odsetek od kredytów udzielonych przez bank do dnia 31.05.1992 r. na cele mieszkaniowe określone w § 2 ust. 1 powołanej uchwały - § 1.

Bank zobowiązał się do ewidencjonowania i windykowania należności budżetu państwa od kredytobiorców – z tytułu wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych na zasadach określonych w umowie - § 2 ust. 2.

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa miał przekazywać Bankowi środki przeznaczone na wykupienie odsetek do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostało zgłoszone wstępne zapotrzebowanie - § 3 ust. 3.

Bank miał administrować należnościami budżetu państwa z tytułu wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych do dnia całkowitej spłaty przez kredytobiorców zadłużenia wobec Banku i wobec budżetu, zindeksowanego na dzień dokonania spłaty - § 7.

/ dowód: umowa z dnia 28.10.1993 r. – k. 87-91 /

Na podstawie umowy z dnia 28.10.1993 r. zawartej przez Bank oraz Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i Ministra Finansów aneksem nr (...) z dnia 22.12.1993 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. pozwany Bank przyznał powodowej Spółdzielni dodatkowy kredyt w kwocie 3 717 349 000 zł, do łącznej kwoty 16 438 734 000 zł.

Strony przewidziały, że zadanie inwestycyjne będące przedmiotem kredytu zostanie zakończone w dniu 31.01.1994 r.

Strony postanowiły, że zadanie inwestycyjne zostanie rozliczone na następujących warunkach:

a) 20 % zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu łącznie z naliczonymi, a nie spłaconymi odsetkami (do dnia poprzedzającego złożenie rozliczenia), zostanie spłacone jednorazowo,

b) pozostała część kredytu zostanie przeniesiona do spłaty długoterminowej z okresem spłaty 40 lat.

Na mocy tego aneksu kredyt został objęty zasadami preferencyjnego kredytowania, rozliczenia i spłaty określonymi w rozporządzeniach Rady Ministrów.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 66-69 /

Aneksem nr (...) z dnia 29.06.1994 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. strony ustaliły nowy termin zakończenia zadania inwestycyjnego objętego kredytem na dzień 30.06.1994 r. Strony określiły oprocentowanie kredytu według zmiennej stopy procentowej ustalonej w uchwałach Zarządu (...) w wysokości nie wyższej niż 1,35 podstawowej stopy procentowej banku centralnego ustalonej przez prezesa NBP.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 70-71 /

Dnia 30.09.1994 r. Spółdzielnia (...) odebrała od generalnego wykonawcy (...) sp. z o.o. we W. obiekt obejmujący:

a) budynek o kubaturze 13 160, 60 m³, składający się z 5 kondygnacji i 48 mieszkań, w tym 4 mieszkań typu M2, 16 mieszkań typu M3, 10 mieszkań typu M4, 6 mieszkań typu M5 i 4 mieszkań typu M6,

b) lokale socjalne i usługowe z przeznaczeniem na siedzibę spółdzielni, komórki

lokatorskie, pralnię i pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia na wózki i rowery oraz trafostację,

c) roboty niekubaturowe w postaci dróg, trawników, śmietnika, elewacji.

/ dowód: protokół odbioru i przekazania do użytku budynku – k. 94-95 /

Aneksem nr (...) z dnia 27.10.1994 r. do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. pozwany Bank przyznał powodowej Spółdzielni dodatkowy kredyt w kwocie 5 767 347 000 zł – do łącznej kwoty 22 206 081 000 zł.

Strony postanowiły, że zadanie inwestycyjne będące przedmiotem kredytu zostanie rozliczone na następujących warunkach:

10 % zadłużenia z tytułu wykorzystanego kredytu dotyczącego mieszkań lokatorskich zostanie spłacone jednorazowo,

20 % zadłużenia z tytułu wykorzystanego kredytu dotyczącego mieszkań własnościowych zostanie spłacone jednorazowo.

/ dowód: aneks nr (...) do umowy o kredyt – k. 72-74 /

Przez cały okres trwania inwestycji pozwany bank kontrolował budowę i sposób wykorzystania kredytu.

W dniu 17.09.1996 r. pozwany Bank przeprowadził kontrolę przydziałów na poszczególne mieszkania oraz dokumentów dotyczących spłaty kredytów i prawidłowości ich rozliczenia. W trakcie kontroli Bank stwierdził m. in. brak ewidencji analitycznej zadłużenia w rozbiciu na poszczególnych lokatorów dla zadania przy ul. (...) we W..

W związku z powstałymi wątpliwościami czy wszystkie lokale, na które powodowa Spółdzielnia wydała przydziały na mieszkania, zarówno typu lokatorskiego jak i własnościowego, i na wybudowanie których pozwany bank udzielił kredytu, są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, pozwany Bank pismem z dnia 10.12.1996 r. zwrócił się do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni o dokonanie kontroli sposobu użytkowania lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. (...) we W. oraz zobowiązał Spółdzielnię do założenia ewidencji analitycznej zadłużenia dotyczącego zadania przy ul. (...) we W..

Pismem z dnia 23.12.1996 r. Spółdzielnia poinformowała Bank, że zakończenie prac związanych z wyprowadzeniem ewidencji analitycznej planuje dopiero na przełomie stycznia i lutego 1997 r. Spółdzielnia przyznała także, iż nie można zakazać nieuciążliwej działalności gospodarczej we własnym lokalu, jednocześnie stwierdzając, iż działalność gospodarcza osób fizycznych oraz wykonujących wolne zawody (prawnik, notariusz, pośrednik obrotu

nieruchomości) jest rejestrowana w miejscu zamieszkania.

W dniu 04.06.1996 r. pozwany bank przeprowadził kontrolę u powoda, która wykazała liczne nieprawidłowości w prowadzonej ewidencji analitycznej, co spowodowało konieczność wycofania przez pozwany bank wniosków o umorzenie zadłużenia.

Pismem z dnia 04.09.1998 r. pozwany Bank zwrócił się do powoda o niezwłoczne wyjaśnienie sytuacji ekonomiczno finansowej spółdzielni oraz przedstawienie propozycji spłaty powstałego zadłużenia przeterminowanego.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanego powód wyjaśnił, iż w powodowej spółdzielni prowadzone jest postępowanie przygotowawcze przez funkcjonariuszy Policji, którzy dokonali zabezpieczenia całej dokumentacji powodowej spółdzielni, w związku z czym powód nie miał możliwości przedłożenia bankowi dokumentów stanowiących podstawę do prawidłowego ustalenia kwot należnych i wniesionych przez lokatorów spłat kredytu.

W grudniu 1998 r. miało miejsce włamanie do siedziby powoda, w wyniku którego zaginęła część dokumentacji.

/ dowód: notatka służbowa – k. 198-200, k. 205; korespondencja stron – k. 201-204, 206-208, 210;

raport z kontroli – k. 371-373; zeznania świadka V. C. – e-protokół z dnia

06.05.2013 r. 00.00.59-01.03.19 /

W roku 1994 z kredytowania zostało wyłączone 9 lokali o charakterze usługowym (biurowym), położonych na parterze budynku przy ul. (...) we W..

/ dowód: okoliczność niesporna /

Wniosek o przydział lokalu położonego we W. przy ul. (...) złożył L. C.. We wniosku wskazał, że w części przydzielonego lokalu (10 m²) będzie prowadzona działalność gospodarcza.

Wniosek o przydział lokalu położonego we W. przy ul. (...) złożył R. M.. We wniosku wskazał, że w części przydzielonego lokalu (30 m²) będzie prowadzona działalność gospodarcza.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony K. Ś. (C.) na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony S. G. na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony S. G., który uprawniony był do używania przydzielonego lokalu na cele zgodne ze statutem.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony K. N. na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony K. K. na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony I. K. (1) na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony L. i J. C. na cele mieszkalne.

Lokal położony przy ul. (...) został przydzielony K. C. na cele mieszkalne.

W okresie spłaty kredytu lokale położone we W. przy ul. (...), były wykorzystywane na cele działalności gospodarczej prowadzonej przez członków Spółdzielni, posiadających przydziały na te lokale, bądź też przez inne podmioty gospodarcze, które użytkują te lokale na podstawie umów cywilnoprawnych zawartych z członkami spółdzielni.

Lokal położony przy ul. (...) (w części obciążonej kredytem, tj. lokal składający się z czterech pokoi, kuchni wewnętrznej i łazienki o łącznej powierzchni 63, 75 m²) do marca 1999 r. wykorzystywany był na cele mieszkalne.

Na lokal przy ul. (...) do dnia 31.12.1996 r. Spółdzielnia nie wydała przydziału żadnemu członkowi i wynajmowała go S. G.. W dniu 02.01.1997 r. Spółdzielnia wydała przydział tego lokalu S. G.. W przydziale zostało wskazane przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny.

/ dowód: wynik kontroli nr (...) – k. 34-57; wnioski o przydział lokali, przydziały

lokali, oświadczenia – k. 298-305, 325-355, 492, 495, 498, 500 /

Urząd Kontroli Skarbowej we W. przeprowadził w okresie od dnia 09.10.1998 r. do dnia 19.10.1999 r. w powodowej Spółdzielni kontrolę, m.in. w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu przejściowego wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości dokonania umorzeń tych odsetek za okres 1993-1998 między innymi w zakresie inwestycji przy ul. (...) we W..

W toku kontroli UKS ustalił m.in., że pozwany Bank udzielił powodowej Spółdzielni kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku przy ul. (...) we W. na podstawie umowy z dnia 25.11.1991 r., a Spółdzielnia (...) (...) dokonała rozliczenia inwestycji z pozwanym Bankiem dwuetapowo, tj. w dniu 21.11.1994 r. oraz w dniu 16.12.1994 r.

W wyniku kontroli UKS stwierdził, że w badanym okresie powodowa Spółdzielnia wykazywała w analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego lokale, w których prowadzona była działalność gospodarcza (lokale położone we W. przy ul. (...)), a w kwartalnych rozliczeniach rat kapitałowo – odsetkowych składanych do Banku wykazywała naliczenia normatywu i spłaty rat kredytowych dotyczące w/w lokali. Niespłacone odsetki od kredytu mieszkaniowego przypadające na te lokale podlegały przejściowemu wykupieniu ze środków budżetu państwa.

UKS uznał, że przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele niż mieszkalne jest zmianą funkcji tych lokali, w związku z czym w odniesieniu do tych lokali nie mają zastosowania przepisy zawarte w rozporządzeniach Rady Ministrów dotyczące pomocy budżetu państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, bowiem pomoc ta przysługuje tylko lokalom mieszkalnym.

W wyniku kontroli kontrolujący nakazał powodowej Spółdzielni m.in.: 1) w porozumieniu z pozwanym Bankiem dokonać korekty rozliczenia kredytu mieszkaniowego dot. inwestycji przy ul. (...) we W., z uwzględnieniem ustaleń zawartych w wynikach kontroli, 2) sporządzić analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych dotyczących inwestycji przy ul. (...) i ul. (...) we W. odzwierciedlającą prawidłowe stany zadłużenia wobec pozwanego banku i wobec budżetu państwa poszczególnych lokali mieszkalnych, 3) w porozumieniu z bankiem dokonać korekty kwartalnych rozliczeń rat kapitałowo – odsetkowych złożonych do banku wykazując dane zgodne ze stanem faktycznym.

/ dowód: wynik kontroli nr (...) – k. 34-57, 267-289; protokół badania dokumentów

i ewidencji nr (...) – k. 211-266; zeznania świadka V. C. /

Powodowa Spółdzielnia została pouczona o przysługujących jej środkach prawnych w związku z przedstawionym jej wynikiem kontroli. Ze środków tych nie skorzystała, w szczególności nie wniosła skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego od wyniku kontroli.

/ dowód: zeznania świadka V. C. /

Urząd Kontroli Skarbowej we W. notą sygnalizacyjną znak (...) z dnia 22.11.1999 r. wystawioną na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o kontroli skarbowej powiadomił pozwany Bank o stwierdzonych w toku przeprowadzonego u powoda postępowania kontrolnego nieprawidłowościach rozliczeń z tytułu wykupienia przez budżet państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości dokonania umorzeń tych odsetek przekazując jednocześnie pozwanemu wyciągi dokumentacji z przeprowadzonej kontroli. Jednocześnie Urząd Kontroli Skarbowej we W. zobowiązał pozwany Bank do zawiadomienia Urzędu o sposobie wykorzystania lub przyczynach niewykorzystania informacji objętych notą sygnalizacyjną.

/ dowód: nota sygnalizacyjna – k. 290-294; zeznania świadka V. C. /

W dniu 10.09.2004 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Infrastruktury oraz (...) Bank (...) S.A. w W. na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2002 r., Nr 119, poz. 1115) oraz na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25.02.2003 r. w sprawie rozszczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 51, poz. 440) zawarli umowę dotyczącą szczegółowego uregulowania trybu i terminów rozliczeń z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych na warunkach i w wysokości określonych w ustawie i rozporządzeniu.

Bank zobowiązał się do prowadzenia wszelkich czynności w zakresie dochodzenia i egzekwowania, w tym również do ustanowienia pełnomocników procesowych, w celu odzyskania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek z wraz z oprocentowaniem tych odsetek - § 2 ust. 1.

Bank zobowiązał się do ewidencjonowania i rozliczania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek - § 2 ust. 2.

W terminie do 15 dnia miesiąca kończącego kwartał, za który nastąpi naliczenie odsetek, Bank miał przedstawiać Ministrowi zapotrzebowanie na środki budżetowe z tytułu przejściowego wykupienia niespłaconych przez kredytobiorców odsetek oraz z tytułu wykupienia skapitalizowanych od odsetek należnych Bankowi za ten kwartał - § 3 ust. 1.

Minister miał przekazywać Bankowi środki przeznaczone na wykupienie odsetek w kwocie wynikającej z zapotrzebowania, o którym mowa w ust. 1, do dnia 10 miesiąca następującego po kwartale, za który nastąpiło naliczenie odsetek, z wyjątkiem środków przeznaczonych na wykupienie odsetek za I kwartał danego roku, które miały być przekazywane do dnia 15 kwietnia tego roku - § 3 ust. 3.

/ dowód: umowa z dnia 10.09.2004 r. – k. 173-177 /

Umową sprzedaży z dnia 12.09.2006 r., nr rep. A (...), A. K. nabył od G. i I. K. (2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), składającego się z czterech pokoi,

kuchni wewnętrznej i łazienki o łącznej powierzchni 63, 75 m².

Przed zawarciem umowy sprzedaży A. K. i jego żona J. K. uzyskali informację w Spółdzielni, iż lokal objęty jest 40-letnim kredytem. Udali się również do Banku (...) SA Oddziału przy ul. (...) we W., gdzie uzyskali informację, iż kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię jest spłacany i nie ma żadnych problemów z rozliczeniami z tego tytułu.

Lokal nr (...) był wcześniej połączony niezamykanym przejściem z należącym do G. i I. K. (1) lokalem użytkowym. Wejście do lokalu mieszkalnego odbywało się przez lokal użytkowy.

W zaświadczeniu wystawionym dnia 03.04.2006 r. powodowa Spółdzielnia wskazała, że lokal nr (...) stanowi lokal mieszkalny, w skład którego wchodzi cztery pokoje, kuchnia wewnętrzna, łazienka o łącznej powierzchni 63, 75 m². Zaświadczyła również, że na budynek przy ul. (...) spółdzielnia zaciągnęła w banku (...) kredyt 40-letni i mieszkanie przy ul. (...) obciążone jest spłatą normatywu.

Po nabyciu prawa do lokalu przez A. K. w lokalu tym nikt nie zamieszkiwał. A. K. zakupił go na cele prowadzonej działalności gospodarczej jako lokal rezerwowy. Faktycznie lokal pozostawał nieużytkowany, nie był wynajmowany innej osobie. A. K. ma siedzibę ewidencyjną działalności gospodarczej w innym miejscu.

/ dowód: umowa sprzedaży – k. 505-509; zaświadczenie – k. 510; oświadczenie – k. 121;

zeznania świadków: J. K. – e-protokół z dnia 03.06.2014 r.

00.09.00-00.19.13, I. K. (1) – e-protokół z dnia 03.06.2014 r. 00.19.13-

00.33.20; zeznania interwenienta ubocznego A. K. – e-protokół z dnia

29.08.2014 r. 01.35.29-01.56.58 /

W okresie 2005 r. – 2010 r. powodowa Spółdzielnia podjęła czynności zmierzające do przeprowadzenia ewidencji analitycznej kredytu mieszkaniowego z 1991 r. Powodem do jej przeprowadzenia, oprócz zaleceń Banku kredytującego, było stwierdzenie nieprawidłowości w rozliczeniach kredytu przez poprzedni zarząd Spółdzielni polegających na ujęciu w ewidencji osób, które wniosły pełen wkład budowlany, a także ujęciu w ewidencji nieprawidłowych udziałów osób wnoszących wkłady, w szczególności wskazania niższego poziomu wkładu własnego członków spółdzielni.

/ dowód: zeznania wiceprezesa zarządu powoda M. S. – e-protokół z dnia

29.08.2014 r. 00.04.17-00.45.01; zeznania prezesa zarządu powoda H. D. – e-

protokół z dnia 29.08.2014 r. 00.45.02-00.32.44 /

Za okres 01.01.2010 – 30.09.2010 r. przeprowadzona została przez pozwanego Banku u powodowej Spółdzielni kontrola prawidłowości prowadzenia przez spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych od dnia 01.01.1996 r. do dnia 30.09.2010 r. lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) we W.. Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale. W wyniku kontroli pozwany Bank stwierdził, że ewidencja zawiera określone w ustawie elementy oraz skorygowane przez spółdzielnię, uwzględniające faktycznie wniesione przez poszczególnych członków spółdzielni wkłady budowlane, stany zadłużeń na dzień 01.01.1996 r. z tytułu kredytu, skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu przez budżet państwa przypadające na poszczególne lokale w budynku przy ul. (...) ustalone zostały w wyprowadzonej ewidencji analitycznej w sposób prawidłowy.

W raporcie z kontroli Bank wskazał na konieczność zawarcia aneksu do umowy o kredyt. Jednocześnie poinformował powodową Spółdzielnię, że w odniesieniu do lokali, które w całości od daty udzielenia kredytu pełniły funkcję mieszkalną, spółdzielnia może składać wnioski o umorzenie zadłużenia.

Pismem z dnia 07.12.2010 r. pozwany Bank poinformował Spółdzielnię, że przedłożona przez nią dokumentacja dotycząca wyprowadzonej ewidencji analitycznej zadłużeń lokali w budynku przy ul. (...) we W. została przez bank sprawdzona i uznana za prawidłową. Wskazał, że konieczne będzie następnie wyodrębnienie lokali, w których w latach 1998-1999 prowadzona była działalność gospodarcza.

Wyzaczył Spółdzielni na dzień 10.12.2010 r. termin spotkania.

/ dowód: raport z kontroli – k. 371-373, 449-451; pismo z dnia 07.12.2010 r. – k. 448, 466;

zeznania świadka V. C. /

W dniu 10.12.2010 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli powodowej Spółdzielni oraz pozwanego Banku.

Przedmiotem spotkania było m.in. omówienie warunków spłaty lokali, w których prowadzona była działalność gospodarcza.

Strony uzgodniły, że Bank najpóźniej do dnia 31.01.2011 r. przekaże Spółdzielni stany zadłużeń przypadające na poszczególne lokale oraz projekt aneksu do umowy o kredyt z dnia 21.11.1991 r. wraz z informacją o stanowisku Banku dotyczącym restrukturyzacji kredytu przypadającego na lokale, w których wg ustaleń prowadzona była działalność

gospodarcza.

/ dowód: protokół – k. 96-97 /

Pismem z dnia 23.02.2011 r. Spółdzielnia poinformowała Bank, że w lokalu położonym przy ul. (...) w okresie 1997-2004 prowadzona była działalność gospodarcza.

/ dowód: pismo z dnia 23.02.2011 r. – k. 462-463 /

W wyniku dokonanej weryfikacji prawidłowości rozliczenia kredytu Bank stwierdził m.in., że w okresie spłaty kredytu nastąpiła zmiana charakteru wykorzystania niektórych lokali mieszkalnych na użytkowe, co oznaczało, że lokale te przestały spełniać funkcję zgodną z celem udzielonego kredytu i zadłużenie w części dotyczącej tych lokali winno zostać zwrócone bankowi.

W dniu 31.03.2011 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r., wskazując, że zawarcie aneksu nastąpiło w związku z niezgodnym z umową wykorzystaniem przez kredytobiorcę udzielonego mu przez bank kredytu.

Strony ustaliły stan zadłużenia na dzień 31.12.2010 r. z tytułu udzielonego kredytu na budowę budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. w kwocie ogółem 9 806 635, 75 zł.

Strony wprowadziły do umowy kredytu postanowienia dotyczące stanu zadłużenia.

Do umowy kredytu strony wprowadziły:

- § 5a ust. 1, w którym ustaliły, że stan zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu na budowę budynku mieszkalnego przy ul. (...) wynosi na dzień 31.12.2010 r. ogółem 9 806 635, 75 zł, w tym: zadłużenie wobec banku – 3 316 133, 14 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 6 490 502, 61 zł,

- § 5a ust. 2.1, w którym ustaliły, że z zadłużenia wymienionego w § 5a ust. 1 kwota 5 510 947, 47 zł dotyczy 18 lokali mieszkalnych, w tym zadłużenie wobec banku – 1 812 634, 88 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 3 698 312, 59 zł,

- § 5a ust. 3.1, w którym ustaliły, że z zadłużenia wymienionego w § 5a ust. 1 kwota 3 239 480, 87 zł dotyczy 8 lokali: (...) w tym zadłużenie wobec banku – 1 160 915, 93 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 2 078 564, 94 zł,

- § 5a ust. 4.1, w którym ustaliły, że z zadłużenia wymienionego w § 5a ust. 1 kwota 486 682, 23 zł dotyczy lokalu nr (...), w tym zadłużenie wobec banku – 164 764, 71 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 321 917, 52 zł,

- § 5a ust. 5.1, w którym ustaliły, że z zadłużenia wymienionego w § 5a ust. 1 kwota 390 959, 29 zł dotyczy lokalu nr (...), w tym zadłużenie wobec banku – 129 057, 99 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 261 901, 30 zł,

- § 5a ust. 6.1, w którym ustaliły, że z zadłużenia wymienionego w § 5a ust. 1 kwota 178 565, 89 zł dotyczy lokali nr (...), w tym zadłużenie wobec banku – 48 759, 63 zł, zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 129 806, 26 zł.

Odsetki częściowo wykupione ze środków budżetu państwa miały podlegać zwrotowi do budżetu państwa jako nienależnie otrzymana pomoc.

Szczegółowy sposób ich spłaty miały określać umowy ugody, które miały zostać zawarte przez powodową Spółdzielnię z uprawnionymi do lokali objętych kredytowaniem.

/ dowód: aneks nr (...) – k. 190-195 /

W dniu 30.09.2011 r. – w celu uregulowania zasad spłat kredytu udzielonego powodowej Spółdzielni na realizację budowy budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. – strony zawarły aneks nr (...) do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r., w którym postanowiły, że spłata zadłużenia dotyczącego 8 lokali, w których jest prowadzona działalność gospodarcza, w okresie przejściowym, tj. nie dłużej niż do dnia 30.11.2011 r., następować będzie w wysokości wynikającej z art. 7 ustawy z dnia 30.11.1995 r. w ratach kwartalnych płatnych nie później niż do 25 dnia ostatniego miesiąca kwartału. Warunki spłaty zadłużenia, wraz z oprocentowaniem po dniu 30.11.2011 r. miały zostać określone w zawartych umowach ugody.

/ dowód: aneks nr (...) – k. 196 /

W dniu 28.11.2011 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli powodowej Spółdzielni, tj. członków zarządu H. D. i M. S., przewodniczącego rady nadzorczej S. S., pełnomocnika adw. P. P., pełnomocnika A. K. r.pr. A. M., oraz przedstawicieli pozwanego Banku, tj. dyrektora Oddziału (...) W. B., r.pr. I. Ł., naczelnika Wydziału (...) V. C., specjalisty Zespołu (...).

Celem spotkania było omówienie wyłączenia z kredytowania 9 lokali w budynku przy ul.

(...) we W..

Strony ustaliły, że Spółdzielnia przeprowadzi rozmowy z zainteresowanymi członkami Spółdzielni i wystąpi do pozwanego o przesunięcie terminu zakończenia prowadzenia negocjacji oraz podpisze aneks nr (...) do umowy kredytowej, a także, że po zakończeniu rozmów z członkami Spółdzielni zostaną zawarte ugody między stronami przy współudziale lokatorów, którzy wyrażą zgodę na dalszą spłatę w warunkach wynegocjowanych z bankiem.

/ dowód: notatka ze spotkania w dniu 28.11.2011 r. – k. 30-32, 452-454 /

W dniu 30.11.2011 r. – w celu uregulowania zasad spłat kredytu udzielonego powodowej Spółdzielni na realizację budowy budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. – strony zawarły aneks nr (...) do umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r., w którym postanowiły, że spłata zadłużenia dotyczącego 8 lokali, w których jest prowadzona działalność gospodarcza, w okresie przejściowym, tj. nie dłużej niż do dnia 31.03.2012 r., następować będzie w wysokości wynikającej z art. 7 ustawy z dnia 30.11.1995 r. w ratach kwartalnych płatnych nie później niż do 25 dnia ostatniego miesiąca kwartału. Warunki spłaty zadłużenia, wraz z oprocentowaniem po dniu 31.03.2012 r. miały zostać określone w zawartych umowach ugody.

/ dowód: aneks nr (...) – k. 197 /

Pismem z dnia 21.09.2011 r. pozwany Bank, odpowiadając na pisma powodowej Spółdzielni z dnia 18.08.2011 r. i 25.08.2011 r. w sprawie wyłączenia z kredytowania niektórych lokali w budynku przy ul. (...) we W. poinformował, co następuje:

1. W okresie od 1999 do III kwartału 2008 r. odsetki od zadłużenia dotyczącego kredytu udzielonego na realizację w/w zadania inwestycyjnego zostały w okresach kwartalnych przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa. Otrzymane środki, jako zadłużenie wobec budżetu państwa, Bank rozliczał zgodnie z obowiązującymi przepisami, wynikającymi z rozporządzeń Rady Ministrów oraz umów trójstronnych zawartych między Bankiem a Skarbem Państwa. Spółdzielnia otrzymane środki zobowiązana była rozliczać na poszczególne lokale w prowadzonej ewidencji analitycznej. Po ustaleniach Urzędu Kontroli Skarbowej Spółdzielnia została zobowiązana do wyprowadzenia analitycznej ewidencji zadłużenia w sposób prawidłowy, celem ustalenia faktycznych wielkości odsetek częściowo wykupionych, które winny podlegać zwrotowi do budżetu państwa jako pomoc otrzymana przez Spółdzielnię nienależnie. W związku z przedłużającym się okresem wyprowadzania ewidencji analitycznej dotyczącej w/w zadania inwestycyjnego Bank podjął decyzję o wstrzymaniu zgłaszania odsetek do przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa w okresie od IV kwartału 2008 r. do III kwartału 2010 r. Po wyprowadzeniu przez spółdzielnię ewidencji analitycznej, z której wynikał podział na lokale mieszkalne i lokale wykorzystywane na cele użytkowe:

a) odsetki wynikające z korekty rozliczenia inwestycji oraz obejmujące okres od IV kwartału 2008 r. do II kwartału 2011 r. dotyczące lokali mieszkalnych zostały w 2011 r. przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa,

b) odsetki od zadłużenia dotyczącego lokali, w których prowadzona była działalność gospodarcza za okres:

- od 1993 r. do III kwartału 2008 r. (przejściowo wykupione przez budżet państwa) zostały zwrócone do budżetu państwa w kwocie 1 760 392, 37 zł jako nienależnie otrzymana pomoc,

- od IV kwartału 2008 r. do II kwartału 2011 r. nie zostały przez Bank zgłoszone do przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa,

2. ...,

3. Bank nie podziela stanowiska Spółdzielni przedstawionego w piśmie z dnia 25.08.2011 r. w sprawie braku zasadności wyłączenia z pomocy państwa w spłacie kredytu lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Zgodnie z umową kredytową z dnia 25.11.1991 r. Bank udzielił kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalnego. Kredytem mogły być finansowane koszty budowy wyłącznie lokali mieszkalnych. Zmiana funkcji lokalu w budynku kredytowanym jest wykorzystaniem kredytu niezgodnie z celem kredytowania i stanowi naruszenie postanowień umowy kredytowej. Bank podziela stanowisko wyrażone przez UKS ujęte w Protokole oraz Wynikach Kontroli, które otrzymała Spółdzielnia odpowiednio 19.10.1999 r. i 08.11.1999 r. W związku z powyższym wniosek Zarządu Spółdzielni o wycofanie z umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. zapisów wprowadzonych aneksem nr (...) z dnia 31.03.2011 r. w części dotyczących lokali, w których prowadzona była działalność gospodarcza, jest niezasadny. W tym zakresie brak jest podstaw do dokonania zmian w umowie. Zarząd Spółdzielni wyprowadzał analityczną ewidencję zadłużenia według określonych zasad zgodnych z zaleceniami UKS, następnie poczynił ustalenia dotyczące kredytu określone w aneksie nr (...) z dnia 31.03.2011 r. W związku z powyższym Bank oczekuje realizacji postanowień zawartych w aneksie nr (...).

Swoje stanowisko pozwany Bank wyraził powtórnie w piśmie z dnia 10.02.2012 r.

/ dowód: pismo z dnia 21.09.2011 r. – k. 81-83; pismo z dnia 10.02.2012 r. – k. 84-86, 171-172 /

Pismem z dnia 27.12.2011 r. powodowa Spółdzielnia wystąpiła do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej o wyjaśnienie przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie innych ustaw (Dz.U. z 2003, Nr 119,

(...)):

1. o obowiązkach beneficjenta pomocy (spółdzielni mieszkaniowej oraz osób, którym przysługuje prawo do lokali mieszkalnych) warunkujących skorzystanie z pomocy państwa,
2. czy powołana ustawa (rozporządzenia) nakładają określone obowiązki na beneficjenta pomocy państwa w zakresie korzystania z lokalu (w szczególności jego zasiedlenia i zamieszkiwania w lokalu w okresie korzystania z pomocy) lub wprowadzają ograniczenia w korzystaniu z lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi pismem z dnia 20.01.2012 r. Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wskazało, że art. 4 ust. 4 w/w ustawy obliguje spółdzielnie mieszkaniowe, przez które został zaciągnięty kredyt mieszkaniowy, do prowadzenia analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami (...). Członkowie spółdzielni mieszkaniowych posiadający lokale zadłużone kredytem mieszkaniowym, jak i spółdzielnie mieszkaniowe jako kredytobiorcy mają obowiązek dokonywania systematycznych i terminowych spłat kredytu w wysokości wynikającej z art. 7 w/w ustawy tj. według normatywu. Wywiązywanie się przez kredytobiorców z w/w obowiązków jest warunkiem niezbędnym uzyskania pomocy państwa w zakresie przejściowego wykupu odsetek, umorzenia części zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz wykupienia ze środków budżetu części zadłużenia z tytułu odsetek skapitalizowanych. Dokonywanie w danym roku systematycznych i terminowych spłat kredytu wraz z odsetkami w odpowiedniej wysokości, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy, skutkuje anulowaniem na koniec roku oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa.

Ministerstwo wskazało również, że w/w ustawa nie zawiera przepisów regulujących zakres obowiązków czy też ograniczeń dotyczących kredytobiorców, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w zakresie korzystania z tego lokalu.

/ dowód: pismo z dnia 27.12.2011 r. – k. 33; pismo z dnia 20.01.2012 r. – k. 98-99 /

W dniu 26.03.2012 r. pozwany Bank wystawił wyciąg z ksiąg bankowych nr (...), w którym wskazał, iż według stanu na dzień 26.03.2012 r. powodowa Spółdzielnia posiadała wymagalne zadłużenie względem Banku z tytułu umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. wraz z aneksami nr (...) w części dotyczącej zadłużenia obejmującej środki nienależne, pobrane tytułem pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych za okres od dnia 01.01.1993 r. do dnia 30.09.2008 r. oraz z tytułu odsetek naliczonych w okresie od dnia 01.01.1993 r. do dnia 30.09.2008 r., przypadającego na 8 lokali o łącznej pow. 507, 33 m² położonych przy ul. (...) oraz na jeden lokal o pow. 69, 07 m² położony przy ul. (...) we W., w którym okresowo była prowadzona działalność gospodarcza, w łącznej kwocie 2 079 225, 19 zł.

/ dowód: wyciąg z ksiąg bankowych nr (...) – k. 178 /

Pismem z dnia 29.03.2012 r. Spółdzielnia złożyła pozwanemu Bankowi oświadczenie, iż w jej ocenie postanowienia § 5a ust. 3 oraz ust. 4 umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r. wprowadzone aneksem nr (...) z dnia 31.03.2011 r. oraz postanowienia wprowadzone kolejnymi aneksami nr (...) w części dotyczącej wyłączenia lokali przy ul. (...) we W. z pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego zostały zawarte bez ważnej podstawy prawnej; lokale te w myśl właściwych przepisów powinny korzystać z pomocy państwa w spłacie kredytu.

Spółdzielnia oświadczyła, że zmiany do umowy zostały wprowadzone na skutek błędnego przyjęcia, że „w okresie spłaty kredytu nastąpiła zmiana charakteru wykorzystania niektórych lokali mieszkalnych na użytkowe, co spowodowało, że lokale te przestały spełniać funkcję zgodną z celem udzielonego kredytu i zadłużenie w części dotyczącej tych lokali winno zostać zwrócone do Banku” (§ 1 aneksu nr (...)). Oświadczyła, że kredyt w odniesieniu do tych lokali został wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem, bowiem nie została zmieniona ich funkcja mieszkalna.

Z ostrożności Spółdzielnia oświadczyła, że uchyla się od skutków prawnych oświadczeń w zakresie opisanym powyżej, w szczególności od oświadczeń, które mogłyby zostać uznane przez Bank za podstawę do żądania zapłaty należności z tytułu przejściowo wykupionych odsetek zwróconych do Skarbu Państwa, żądania spłaty kredytu z pominięciem przejściowego wykupu odsetek, bądź stanowić podstawę do wypowiedzenia kredytu.

/ dowód: pismo z dnia 29.03.2012 r. – k. 295, 464 /

Kierując pismo do Banku członkowie zarządu Spółdzielni uważali, że zawarli aneksy nr (...) pod wpływem sugestii Banku, iż dysponuje interpretacją przepisów wskazującą na brak podstaw do objęcia wykupem odsetek lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

Po zawarciu aneksów podczas rozmów z mieszkańcami członkowie zarządu Spółdzielni uzyskiwali od nich informacje, że brak jest takich interpretacji.

/ dowód: zeznania prezesa zarządu powoda H. D. /

W odpowiedzi na pismo Spółdzielni z dnia 29.03.2012 r., pismem z dnia 05.04.2012 r. pozwany Bank podniósł, iż oświadczenie Spółdzielni jako bezpodstawne jest bezskuteczne i nie może wywołać oczekiwanych przez nią skutków prawnych.

Zwrócił uwagę, iż ostateczna treść umowy o kredyt z dnia 25.11.1991 r., aneksami nr (...), w tym także aktualna treść § 5a ust. 3 oraz ust. 4, ukształtowana została świadomą i nieprzymuszoną wolą stron umowy, po uprzednim szczegółowym przeanalizowaniu wszystkich kwestii dotyczących zasadności wyłączenia ww. lokali z pomocy państwa na spotkaniach w siedzibie Banku w dniach 10.12.2010 r. oraz 28.11.2011 r., w których uczestniczył Zarząd Spółdzielni.

/ dowód: pismo z dnia 05.04.2012 r. – k. 296 /

Pismem z dnia 20.04.2012 r. powodowa Spółdzielnia podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 29.03.2012 r.

/ dowód: pismo z dnia 20.04.2012 r. – k. 465 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód wystąpił z żądaniem ukształtowania stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami na podstawie umowy kredytu zawartej dnia 25.11.1991 r. modyfikowanej następnie kolejno zawieranymi aneksami o nrach od 1 do 9 poprzez nakazanie zgłoszenia 9 lokali w budynku przy ul. (...) we W. do objęcia pomocą państwa w spłacie kredytu zaciągniętego tą umową oraz z żądaniem ewentualnym ustalenia, że wskazane w pozwie lokale winny zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytu zaciągniętego przez powoda na budowę tego budynku.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie sąd wziął pod uwagę dowody w postaci dokumentów przedłożonych przez strony procesu, a także zeznaniach świadków, przede wszystkim V. C. w zakresie czynności dokonywanych przez strony w ramach rozliczania kredytu, a także J. K. i I. K. (1) w zakresie dotyczącym czynności podejmowanych przez uprawnionych w stosunku do lokalu nr (...), albowiem z uwagi na spójność i wzajemne powiązania wskazany materiał dowodowy pozwalał na poczynienie stanowczych ustaleń faktycznych.

Sąd oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia oryginału umowy z dnia 28.10.1993 r., uznając, że dowód ten nie służy wykazaniu okoliczności istnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Strony powołały się bowiem na postanowienia umowy z dnia 10.09.2004 r., która zastąpiła poprzednio zawartą umowę. Z analogicznych przyczyn oddaleniu podlegał wniosek powoda o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia dokumentacji kontroli inwestycji.

Sąd oddalił również wnioski powoda o przesłuchanie świadków wskazanych w punkcie 2 pozwu, albowiem zostały one zgłoszone „na okoliczność przydziału lokalu oraz objęcia pomocą państwa spłaty kredytu zaciągniętego na cele mieszkaniowe w odniesieniu do lokali mieszkalnych wymienionych w pozwie”. Fakt przydzielenia poszczególnych lokali został wykazany poprzez przedstawienie stosownych dokumentów, natomiast objęcie lokali pomocą państwa nie jest faktem podlegającym dochodzeniu w procesie, ale przedmiotem oceny sądu w zakresie zasadności zgłoszonego przez powoda żądania.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu pozwanego dotyczącego braku po jego stronie legitymacji procesowej biernej.

Zarzut ten był nieusprawiedliwiony. Powodowa Spółdzielnia od razu w pozwie powołała się na fakt zawarcia z pozwanym Bankiem umowy kredytu i zarówno samo żądanie pozwu, jak i jego uzasadnienie, odwoływały się do teje umowy, do historii i przedmiotu kredytowania.

Powód zgłosił zatem roszczenie w ramach kontraktowego stosunku zobowiązaniowego łączącego go z pozwanym, wyraźnie akcentując istnienie tej więzi prawnej w ramach podstawy faktycznej swojego roszczenia. Spór dotyczy relacji pomiędzy stronami umowy.

Jedną ze stron stosunku prawnego kredytu bankowego wynikającego z umowy zawartej dnia 25.11.1991 r. jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W., drugą zaś (...) Bank (...) S.A. w W. (wcześniej (...) Bank (...)). Tym samym pozwanym w procesie o ukształtowanie tego stosunku prawnego, względnie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, winien być podmiot będący kontrahentem powoda, nie zaś – jak wskazywał pozwany – Skarb Państwa jako dysponent środków publicznych przeznaczonych na pomoc w spłacie kredytów mieszkaniowych. Powód nie był związany ze Skarbem Państwa bezpośrednio żadnym stosunkiem prawnym. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115 ze zm.) określa zasady przyznawania bankom środków z

budżetu państwa, określonych w ustawie budżetowej, które udzieliły kredytów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 2, oraz bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, jak również zasady udzielania premii gwarancyjnych (art. 1 ust. 1 ustawy). Rozliczenia z bankiem z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4 ustawy, oraz z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w art. 6 ust. 2b ustawy, dokonuje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na zasadach określonych w umowie zawartej między bankiem, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrem właściwym do spraw finansów publicznych (art. 4 ust.3). Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z budżetu państwa są przekazywane bankom środki w wysokości oprocentowania naliczonego według stopy procentowej określonej w art. 5a, pod warunkiem dokonywania przez kredytobiorcę spłat w wysokości wynikającej z przepisów art. 7 i 8, z zastrzeżeniem art. 8a ust. 3. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 2 ustawy banki są obowiązane wobec Skarbu Państwa do administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. Szczegółowe warunki i tryb rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych, w tym sposób oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o zwieszenie spłaty kredytu określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25.02.2003 r. Zgodnie z § 5 tego rozporządzenia minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz minister właściwy do spraw finansów publicznych zawierają umowy z bankami prowadzącymi obsługę kredytów, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4. Umowy, o których mowa w ust. 1, określają w szczególności:

- 1) terminy przekazywania przez banki rozliczeń i informacji, o których mowa w § 6;
- 2) terminy przekazywania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa środków na przejściowe wykupienie odsetek i na wynagrodzenie, o których mowa w § 7 ust. 1;
- 3) terminy przekazywania przez banki spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek i zwrotów nominalnych kwot umorzeń kredytów, o których mowa w § 7 ust. 2. Zgodnie z § 6 rozporządzenia banki sporządzają kwartalne rozliczenia, przedstawiając ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) rozliczenia z tytułu przejściowego wykupienia naliczonych za dany kwartał odsetek od kredytów (...),
- 2) informacje o stanie zadłużenia kredytobiorców z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek, dotyczące kredytów, od których odsetki naliczone za dany kwartał nie są przedstawione do przejściowego wykupienia (...).

Wreszcie zgodnie a § 7 rozporządzenia minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje bankom środki na przejściowe wykupienie odsetek i na wynagrodzenie, o którym mowa w art. 6 ust. 2b ustawy.

Na podstawie przywołanych przepisów pomiędzy pozwanym Bankiem a przedstawicielami Skarbu Państwa została umowa z dnia 10.09.2004 r., której przedmiotem było szczegółowe uregulowanie trybu i terminów rozliczeń z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych na warunkach i w wysokości określonych w ustawie i rozporządzeniu. W § 2 ust. 1 umowy jej strony postanowiły, że Bank jest zobowiązany do prowadzenia wszelkich czynności w zakresie dochodzenia i egzekwowania, w tym również do ustanawiania pełnomocników procesowych, w celu odzyskania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek. W § 2 ust. 2 umowy Bank zobowiązał się do ewidencjonowania i rozliczania należności budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek wraz z oprocentowaniem tych

odsetek zgodnie z przepisami ustawy i rozporządzenia oraz na zasadach określonych w niniejszej umowie, a także do wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1.

Czym innym zatem jest relacja pomiędzy Bankiem a kredytobiorcą, ustalanie przedmiotu i zasad spłaty kredytu oraz rozliczanie kredytu w stosunku pomiędzy stronami umowy kredytowej, czym innym natomiast rozliczanie środków przekazanych z budżetu państwa Bankowi na cel w postaci wykupienia odsetek od kredytu, czyli realizacja pomocy państwa. Natomiast w świetle przywołanych regulacji ustawowych oraz postanowień umowy pomiędzy Bankiem a Skarbem Państwa to pozwany Bank podejmuje wszelkie czynności niezbędne do objęcia kredytobiorców pomocą państwa w spłacie kredytu, w tym zgłoszenia do pomocy państwa, oraz dokonuje rozliczeń z tego tytułu. Tym samym pozwany Bank był legitymowany biernie, zaś wniosek pozwanego o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Skarbu Państwa pozbawiony był usprawiedliwionych podstaw.

Kwestia istnienia po stronie pozwanego Banku legitymacji procesowej biernej sama w sobie nie przesądza jednakże o skuteczności roszczenia zgłoszonego przez powodową Spółdzielnię.

W pozwie powód na pierwszym miejscu zgłosił żądanie ukształtowania stosunku prawnego wynikającego z umowy kredytowej z dnia 25.11.1991 r. mającego wyrażać się nakazaniem pozwanemu zgłoszenia lokali o nr (...), położonych przy ul. (...) we W., do pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego, w tym do przejściowego wykupu odsetek ze środków budżetu państwa z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115) z przepisami wykonawczymi. Zgłoszone żądanie dotyczyło lokali, w których prowadzona była działalność gospodarcza w postaci kancelarii prawniczych.

Takie żądanie nie mogło jednakże zostać uwzględnione wobec braku do tego należytej podstawy prawnej.

Powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa zmierza do przekształcenia istniejącego stanu prawnego lub prawa przez: utworzenie stosunku prawnego lub prawa, zmianę istniejącego stosunku prawnego lub prawa bądź zniesienie stosunku prawnego lub prawa. Cechą charakterystyczną powództwa o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa jest to, iż roszczenie takie musi być przewidziane w konkretnym przepisie prawa materialnego.

Tymczasem ani przepisy ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw ani wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze nie przewidują w razie sporu pomiędzy podmiotami będącymi stronami stosunku kredytu mieszkaniowego mającego podlegać ewentualnej refundacji ze środków pochodzących z budżetu państwa możliwości wystąpienia przez kredytobiorcę (beneficjenta pomocy państwa) z żądaniem nakazania bankowi zgłoszenia określonych lokali do objęcia pomocą państwa w spłacie kredytu. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. reguluje stosunki i zasady rozliczeń pomiędzy bankiem udzielającym kredytu mieszkaniowego a Skarbem Państwa, udzielającym pomocy w spłacie kredytów mieszkaniowych, nie reguluje natomiast bezpośrednio praw i obowiązków kredytobiorcy z tytułu pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego, a w szczególności w zakresie przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych, w stosunku do kredytodawcy. Powtórzyć należy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawa określa zasady przyznawania bankom środków z budżetu państwa, określonych w ustawie budżetowej, które udzieliły kredytów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 2. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych polega m.in. na przejściowym wykupieniu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych. Rozliczenia z bankiem z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4 oraz z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w art. 6 ust. 2b, dokonuje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na zasadach określonych w umowie zawartej między bankiem, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrem właściwym do spraw finansów publicznych (art. 4 ust. 3 w/w ustawy). Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 1 ust. 2, został zaciągnięty przez spółdzielnię mieszkaniową, umorzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następuje pod warunkiem

prowadzenia przez tę spółdzielnię analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz umożliwienia bankowi kontroli tej ewidencji (art. 4 ust. 4 i 5 w/w ustawy). Z budżetu państwa są przekazywane bankom środki w wysokości oprocentowania naliczonego według stopy procentowej określonej w art. 5a, pod warunkiem dokonywania przez kredytobiorcę spłat w wysokości wynikającej z przepisów art. 7 i 8, z zastrzeżeniem art. 8a ust. 3 (art. 6 w/w ustawy). Żaden przepis ustawy, jak i aktów wykonawczych do ustawy (m.in. wydanego na podstawie art. 9 ust. 2 w/w ustawy rozporządzenia RM z dnia 25.02.2003 r. w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych) nie stanowi podstawy do żądania przez kredytobiorcę ukształtowania stosunku prawnego wynikającego z zawartej z bankiem umowy kredytowej i żądania zgłoszenia lokali do pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego.

Wobec bezzasadności zgłoszonego w pozwie żądania ukształtowania stosunku prawnego dalszym rozważaniom podlega kwestia zasadności zgłoszonego jako żądanie ewentualne roszczenia o ustalenie, że lokale o nr (...), położone przy ul. (...) we W., powinny zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115) z przepisami wykonawczymi.

Jednakże również to żądanie należało uznać za nieuzasadnione.

Podstawę prawną roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa stanowi przepis art. 189 kpc, zgodnie z którym, każdy, kto ma w tym interes prawny, może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (wyrok SN z dnia 27.06.2001 r., II CKN 898/00).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny. Powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. Na takie cechy roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc wskazywał wielokrotnie Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach: z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 08.05.2000 r., V CKN 29/00, z dnia 04.10.2001 r., I CKN 425/00, z dnia 01.04.2004 r., II CK 125/03, z dnia 18.06.2009 r., II CSK 33/09, z dnia 18.03.2011 r., III CSK 127/10, oraz z dnia 09.02.2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012/7-8/101. Według T. Rowińskiego (Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym, Warszawa 1971, s. 26), przez interes prawny w procesie cywilnym należy rozumieć obiektywną w świetle obowiązujących przepisów prawnych, to jest wywołaną rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzebę uzyskania określonej treści wyroku.

Konieczne jest zatem rozstrzygnięcie, czy powodowej Spółdzielni przysługiwał interes prawny w postaci konieczności wydania przez sąd wyroku ustalającego, że wskazane w pozwie lokale winny podlegać pomocy państwa w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.

Mając na uwadze okoliczności sprawy sąd doszedł do przekonania, że powód nie ma interesu prawnego w dochodzenia ustalenia takiej treści, jaka została ujęta w żądaniu pozwu.

Zasadniczym elementem sporu pomiędzy stronami było zakwalifikowanie lokali, w których uprawnieni prowadzili lub prowadzą działalność gospodarczą, jako lokali podlegających pomocy państwa w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową na budowę budynku, w którym położone są takie lokale. W przypadku budynku przy ul. (...) we W. dotyczyło to lokali, w których znajdują się kancelarie prawnicze.

Pozwany Bank (...) udzielił powodowi kredytu na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Niedługo po nawiązaniu stosunku kredytowego jeszcze na etapie realizowania przez Spółdzielnię inwestycji budowlanej z kredytowania zostały wyłączone lokale położone na parterze budynku od samego początku mające charakter lokali użytkowych. Natomiast na skutek wyników kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej oraz wyników wyprowadzenia przez powoda analityki ewidencyjnej kredytowania pozwany Bank zajął stanowisko, zgodnie z którym wyłączenie z kredytowania winno objąć także lokale wybudowane jako lokale mieszkalne, które następnie wykorzystywane były na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, gdyż taka zmiana sposobu korzystania z lokali stanowi naruszenie postanowień umowy kredytu o wykorzystaniu środków pochodzących z kredytu na cel wskazany w umowie, tj. budowę budynku mieszkalnego. Umowa z dnia 25.11.1991 r. przewidywała taki właśnie cel i przedmiot kredytowania.

Powód z kolei wskazywał, iż wykorzystanie lokalu mieszkalnego na potrzeby własnej działalności gospodarczej uprawnionego nie stanowi zmiany charakteru tego lokalu i nie stwarza podstawy do utraty możliwości skorzystania z pomocy państwa w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię, która to spłata przekłada się także na obciążenia członków.

Nie sposób odmówić słuszności argumentom jednej i drugiej strony.

Można zwrócić uwagę, że ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw, jak wynika z art. 1 ust. 1, określa zasady przyznawania bankom środków z budżetu państwa, określonych w ustawie budżetowej, które udzieliły kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych polega na:

- 2) przejściowemu wykupieniu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych,
- 3) umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych,
- 4) wykupieniu ze środków budżetu państwa części zadłużenia kredytobiorców z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Ustawa wyraźnie wskazuje, że przedmiotem pomocy jest spłata kredytów mieszkaniowych, czyli zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych, czy to jedno- czy wielorodzinnych.

Sama ustawa nie zawiera wstępu czy preambuły, które zawierałyby prezentację założeń ustawodawcy, jakie legły u podstaw wprowadzenia regulacji w niej zawartej. Można natomiast odwołać się do poprzedzającej uchwalenie przywołanej ustawy uchwałę Sejmu RP z dnia 06.07.1995 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej (M.P. Nr 35, poz. 412), w której organ ustawodawczy:

I. wskazał na trudną sytuację mieszkaniową w Polsce i jej przyczyny,

II. oznaczył cele i zasady polityki mieszkaniowej wskazując, że:

- „głównym celem polityki mieszkaniowej w obecnej sytuacji gospodarczej jest przeciwdziałanie pogarszaniu się warunków mieszkaniowych rodzin”,

- „interwencjonizm państwowy powinien być przede wszystkim nastawiony na tworzenie warunków umożliwiających pozyskanie pierwszego mieszkania przez już istniejące i nowo zakładane rodziny”,

III. wskazał na drogi do mieszkania, w tym, iż „potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą również przez mieszkania spółdzielcze użytkowane, przekształcane i budowane zgodnie ze znowelizowanym prawem spółdzielczym oraz prywatne mieszkania kupowane w nowych domach, budowane przez przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe”,

IV. określił reguły wspomagania środkami publicznymi, stwierdzając, że „rozwój budownictwa mieszkaniowego wymaga zaangażowania publicznych środków finansowych do kreowania popytu mieszkaniowego”, że „ze względu na ograniczoną pulę środków publicznych przy dużym zapotrzebowaniu – stosowanie narzędzi związanych z wykorzystaniem tych środków powinno być podporządkowane celom polityki mieszkaniowej, kojarząc cele ekonomiczne ze społecznymi” oraz że „w zasadzie środki publiczne powinny być angażowane tylko do kreowania popytu na mieszkania przez osoby i rodziny o dochodach nie przekraczających określonego poziomu”.

Widoczne jest zatem, iż przyjmując regulacje w zakresie pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych ustawodawca kierował się założeniem, iż pomoc taka powinna dotyczyć tylko kredytów służących finansowaniu inwestycji na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywców lokali i ich rodzin, nie zaś potrzeb komercyjnych, co mogłoby wykluczać pozyskanie lokali mieszkalnych na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Ustawa z dnia 30.11.1995 r. zawiera przy tym definicję legalną lokalu, stanowiąc w art. 2 ust. 3, że pod tym pojęciem należy rozumieć lokal mieszkalny w spółdzielni mieszkaniowej, lokal mieszkalny w budynku stanowiący odrębną własność lub dom mieszkalny. Tym samym kredytowanie budowy lokali w rozumieniu ustawy oznacza kredytowanie budowy lokali mieszkalnych.

Z tego punktu widzenia stanowisko pozwanego Banku mogłoby zostać uznane za usprawiedliwione.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że wielokrotnie w praktyce dochodzi do sytuacji, w której działalność gospodarcza wykonywana jest w lokalach o charakterze lokali mieszkalnych. Dotyczy to przede wszystkim działalności o charakterze intelektualnym, takiej jak działalność kancelarii prawnych, biur rachunkowych, księgowych, biur tłumaczy, agencji nieruchomości, ale także działalności usługowej innego rodzaju: gabinetów lekarskich, kosmetycznych, czy nawet drobnego rzemiosła, np. krawiectwa. Wielokrotnie w budynkach znajdują się lokale z założenia czy konstrukcji użytkowe, w których może funkcjonować sklep, warsztat, zakład fryzjerski, kosmetyczny, biuro podróży, lokal gastronomiczny i po pewnym czasie rodzaj działalności wykonywanej w takim lokalu może się zmienić, gdy lokal opuści przedsiębiorca jednej branży, a zajmie przedsiębiorca prowadzący działalność innego rodzaju. Oprócz nich występują jednak również lokale mieszkalne, stale lub czasowo wykorzystywane na działalność gospodarczą, które za chwilę znowu mogą spełniać funkcję mieszkalną. Istnieje różnica pomiędzy wskazanymi kategoriami lokali. Czym innym jest lokal użytkowy wybudowany w takim charakterze, tak zakwalifikowany w dokumentacji projektowej czy powykonawczej, tak też wreszcie opisany w księdze wieczystej, który winien spełniać określone normy dotyczące konstrukcji, wyposażenia, instalacji, itp., czym innym natomiast lokal mieszkalny, w którym okresowo prowadzona jest działalność usługowa.

Przywołane w pozwie lokale nie straciły fizycznego charakteru lokali mieszkalnych. Nie miały miejsce przebudowy, adaptacje polegające na zmianie konstrukcji tych lokali. Mogą one w każdej chwili z powrotem służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Można zgodzić się z powodem, iż ani przepisy ustawy z dnia 30.11.1995 r. ani przepisy

wykonawcze nie regulują konsekwencji zmiany sposobu wykorzystania lokalu. Przepisy te nie zawierają sankcji z tytułu ich ewentualnego naruszenia.

Również umowa kredytu z dnia 25.11.1991 r. nie określa skutków zmiany faktycznego sposobu wykorzystania lokali mieszkalnych położonych w budynku, którego wzniesienie zostało sfinansowane z kredytu.

Na tej podstawie za usprawiedliwione można uznać twierdzenie powoda, że prowadzenie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali wymienionych w pozwie działalności gospodarczej w tych lokalach nie prowadzi do wyłączenia możliwości pokrycia części zobowiązania kredytowego ze środków publicznych w postaci wykupienia przez Skarb Państwa odsetek od kredytu. Lokale mieszkalne nie stały się bowiem lokalami użytkowymi, nie zaistniała żadna trwała zmiana ich przeznaczenia, tylko inaczej przedstawia się faktyczne wykorzystanie tychże lokali.

Lokal mieszkalny nie traci bowiem swojego charakteru tylko z tego względu, iż prowadzona w nim jest działalność gospodarcza, w szczególności kancelaria prawna.

Trzeba jednakże zwrócić uwagę, że samo stwierdzenie, iż wymienione w pozwie 9 lokali powinno zostać objęte pomocą państwa w trybie ustawy z dnia 30.11.1995 r. i przepisów wykonawczych, nie wystarcza jeszcze do oceny praw i obowiązków stron umowy kredytowej, czyli treści łączącego strony stosunku prawnego. Przesądzenie, czy część kredytu przypadająca na te lokale powinna zostać zrefundowana ze środków publicznych, samo w sobie nie wpływa na oznaczenie zobowiązania powoda jako kredytobiorcy wobec pozwanego jako banku udzielającego kredytu.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (t.j.Dz.U. z 2012 r., poz. 1376), przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Według art. 69 ust. 2 pr. bank. umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) kwotę i walutę kredytu;
- 3) cel, na który kredyt został udzielony;
- 4) zasady i termin spłaty kredytu;
 - 4a) w przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, szczegółowe zasady określania sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego w szczególności wyliczana jest kwota kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty albo spłaty kredytu;
- 5) wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany;
- 6) sposób zabezpieczenia spłaty kredytu;
- 7) zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu;
- 8) terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych;
- 9) wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje;
- 10) warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

Powodowa Spółdzielnia w stosunku do pozwanego Banku pozostaje zobowiązana do spłaty zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu zgodnie z przedmiotem i treścią zobowiązania kredytowego.

Żądanie ustalenia istnienia prawa lub stosunku prawnego w trybie art. 189 kpc może polegać na stwierdzeniu, że powodowi przysługuje określone prawo podmiotowe, że powód związany jest z pozwanym określoną więzią prawną lub przeciwnie nie ma takiego związania, może też polegać na ustaleniu elementów treści oznaczonego stosunku prawnego łączącego strony procesu.

Strony związane są stosunkiem prawnym kredytu nawiązanym na mocy umowy z dnia 25.11.1991 r., która to umowa podlegała modyfikacjom ujętym w kolejno zawieranych aneksach, najpierw jeszcze w okresie realizacji kredytowanej inwestycji, później w latach 2011-2012.

Żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego w odniesieniu do zobowiązaniowego stosunku prawnego (w szczególności więzi zobowiązaniowej mającej źródło kontraktowe) powinno odnosić do przedmiotu tego zobowiązania i jego treści, czyli wskazania, w jaki sposób przedmiot zobowiązania powinien zostać zrealizowany.

Treść stosunku prawnego łączącego powodową Spółdzielnię i pozwaną Bank wyznaczają postanowienia umowy pierwotnej oraz aneksów do tej umowy i treść ta nie budzi wątpliwości. Powód jako kredytobiorca jest zobowiązany do spełnienia na rzecz pozwanego świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty określonej sumy z tytułu spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami.

Samo rozstrzygnięcie, czy określone lokale pozostają objęte kredytowaniem, a także, czy spłata kredytu obciążającego te lokale winna nastąpić przy wykorzystaniu środków publicznych, nie stanowi jeszcze wiążącego przesądzenia o zakresie zobowiązania powoda wobec pozwanego z tytułu spłaty zaciągniętego kredytu.

To do czego powód w istocie zmierza, próbując wykazać, że wskazane w pozwie lokale powinny zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytu, powinno odnosić się do ustalenia, jaki jest zakres zobowiązania powoda wobec pozwanego banku z tytułu spłaty kredytu udzielonego powodowi na podstawie umowy z dnia 25.11.1991 r. wraz z kolejnymi aneksami rozszerzającymi zakres kredytowania i zmieniającymi zasady spłaty.

Na etapie wstępnym sprawy pełnomocnik powoda został wezwany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków do sprecyzowania wartości przedmiotu sporu, która została pierwotnie określona z niewiadomych przyczyn na 50 000 zł. W piśmie z dnia 26.07.2012 r. (k. 311) pełnomocnik powoda wskazał kwotę odsetek przeznaczonych do wykupu – 2 086 327, 64 zł oraz kwotę główną objętą pomocą państwa, tj. 334 969, 78 zł. Jednakże samo sformułowanie roszczenia zawartego w pozwie nie odnosi się w ogóle do wskazanych kwot zobowiązania.

Tymczasem w aneksach nr (...) zawartych w latach 2011-2012 strony określiły zakres zobowiązania powoda, oznaczyły wysokości należności głównej i odsetek, oznaczyły wysokość zadłużenia całościowego oraz z rozbiciem na 18 lokali mieszkalnych wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem i 9 lokali mieszkalnych, w których wykonywana była działalność gospodarcza. Strony określiły wysokość zobowiązania kredytowego oraz ustaliły zasady jego rozliczenia, w szczególności terminy spłaty.

Zawierając aneks nr (...) z dnia 31.03.2011 r. strony postanowiły uporządkować prawnie łączący je stosunek kredytu, w następstwie jego uporządkowania faktycznego, tj. wyprowadzenia ewidencji analitycznej kredytu. Uporządkowanie tej analityki służyło faktycznemu ustaleniu zakresu i rozmiaru kredytowania. Strony wskazały w aneksie nr (...), iż jego zawarcie i wprowadzenie przewidzianych w nim zmian umowy kredytu nastąpiło „w celu uregulowania zasad spłat kredytu udzielonego Spółdzielni na podstawie umowy z dnia 25.11.1991 r. wraz z aneksami nr (...)”.

Strony wprowadziły do umowy kredytu postanowienia dotyczące stanu zadłużenia - § 3 aneksu zmieniający § 5a ust. 1 umowy kredytu, postanowienia dotyczące zadłużenia odnoszącego się do 18 lokali mieszkalnych - § 5a ust. 2 umowy kredytu oraz postanowienia dotyczące wskazanych w pozwie lokali, w których jest lub była prowadzona działalności gospodarcza - § 5a ust. 3 i 4 umowy kredytu.

Strony określiły, że:

- kwota 3 239 480, 87 zł dotyczy 8 lokali: (...), w tym zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 2 078 564, 94 zł,

- kwota 486 682, 23 zł dotyczy lokalu nr (...), w tym zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu odsetek przejściowo wykupionych wraz z oprocentowaniem – 321 917, 52 zł,

Strony ustaliły zgodnie, jakie jest zadłużenie, w tym jaka jest wysokość odsetek, w szczególności tych, które podlegały przejściowemu wykupieniu ze środków budżetowych.

W § 1 aneksu nr (...) strony zgodnie oświadczyły, że zawarcie aneksu jest konsekwencją niezgodnego z umową kredytową wykorzystania przez kredytobiorcę udzielonego przez Bank kredytu.

Powodowa Spółdzielnia kwestionuje takie stanowisko, podnosząc, iż nie można mówić o nieprawidłowym wykorzystaniu kredytu. Jednakże Spółdzielnia zaakceptowała to ustalenie i je potwierdziła, zawierając aneks nr (...).

W toku procesu została podniesiona kwestia ważności, skuteczności aneksu nr (...) i następujących po nim aneksów nr (...), w tym kwestia uchylenia się przez powoda od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu wskazanego aneksu. Sąd doszedł jednak do przekonania, iż podniesienie tych okoliczności przez powoda nie może być uznane za skuteczne.

Powód dołączył do pozwu aneksy nr (...) do umowy kredytu, ale ograniczył się do twierdzenia, że aneks nr (...) został zawarty wobec braku ważnej podstawy faktycznej i prawnej (s. 6 pozwu – k. 7), nie rozwijając tego stanowiska. Owód był zastępowany w sprawie przez zawodowego pełnomocnika, a zatem miał zarówno możliwość, jak i powinność zwrócenia uwagi sądowi na kwestie prawne, w szczególności sprzeczność z prawem czynności prawnej, o ile okoliczność taka miałaby znaczenie dla zasadności zgłoszonego roszczenia. Powód podnosząc taką kwestię powinien był wskazać, które konkretnie postanowienia umowy są nieważne, jakie konkretnie normy prawne zostały naruszone, a także, w jaki konkretnie sposób przekłada się to na treść zobowiązania powoda. Nawet przyjmując, że powód zgłasza zastrzeżenia wobec treści umowy kredytu zmodyfikowanej aneksami nr (...) dotyczące sprzeczności umowy z przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r., to nie sposób przyjąć, że sprzeczność ta miałaby wyrażać się zaniechaniem banku w zakresie zgłoszenia wskazanych w pozwie lokali do objęcia pomocą państwa w spłacie kredytu. To samo dotyczy pisma powoda z dnia 29.03.2012 r., w którym również powód nie sprecyzował, na czym miały polegać brak ważnej podstawy prawnej aneksowania umowy kredytu.

Za nieskuteczne należy uznać powołanie się powoda na uchylenie się od skutków prawnych oświadczeń woli o aneksowaniu umowy kredytu.

Po pierwsze, mając na uwadze przebieg samego procesu i prezentację stanowisk stron, należy wskazać, iż kwestia uchylenia się od skutków prawnych zawarcia aneksów do umowy kredytu została przez powoda omówiona w istocie dopiero w ramach dowodu z przesłuchania prezesa zarządu powoda H. D.. Wcześniej do oświadczenia powoda z dnia 29.03.2012 r. odniósł się pozwany w odpowiedzi na pozew, kwestionując jego skuteczność. Po doręczeniu pełnomocnikowi powoda odpowiedzi na pozew wraz z zobowiązaniem do ustosunkowania się do jej treści (k. 310) pełnomocnik powoda, składając pismo procesowe datowane na 02.08.2010 r. do kwestii tej się nie odniósł.

Po drugie, oświadczenie powodowej Spółdzielni zawarte w piśmie z dnia 29.03.2012 r. nie może zostać uznane za uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Prezes zarządu powoda H. D. zeznała, że Spółdzielnia zawarła aneksy nr (...) pod wpływem pozwanego. Spółdzielnia twierdzi, że zawarcie aneksu nr (...) zostało wymuszone czy wywołane powołaniem się przez bank na interpretację mającą wskazywać na brak podstawy do objęcia pomocą w spłacie kredytu lokali mieszkalnych wykorzystywanych na potrzeby działalności gospodarczej, podczas gdy bank taką interpretacją nie dysponował, zaś powód uzyskał interpretację przeciwną i po powzięciu o tym wiadomości uchylił się od swojego wcześniejszego oświadczenia. To stanowisko nie może zostać zaakceptowane. Pozwany Bank dysponował w istocie interpretacją o wskazanej treści, która została wyrażona w dokumentach sformułowanych przez Urząd Kontroli Skarbowej we W. w następstwie kontroli

przeprowadzonej w 1999 r., które były znane powodowej Spółdzielni. Kontrola UKS była prowadzona w Spółdzielni, jej wnioski i wyniki były adresowane do Spółdzielni, która była przez Urząd informowana i pouczana o możliwości odniesienia się do wyników, wniosków i zaleceń. Powodowa Spółdzielnia nie skorzystała z prawnych instrumentów służących podważeniu wyników kontroli skarbowej. Przystąpiła natomiast do realizacji zaleceń pokontrolnych, skoro w porozumieniu z Bankiem przeprowadziła uporządkowanie rozliczenia kredytu przez przygotowanie ewidencji analitycznej kredytu. Protokół kontroli oraz wynik kontroli sporządzone przez UKS stanowią dokumenty urzędowe, które zgodnie z art. 244 § 1 kpc korzystają z domniemania prawdziwości faktów, które zostały w nich stwierdzone. Domniemanie to nie zostało przez powoda obalone.

Powodowa Spółdzielnia nie zakwestionowała wyników kontroli UKS, zastosowała się do zaleceń, wyprowadziła analitykę, przedstawiła ją bankowi, bank zaakceptował tę analitykę, która z punktu widzenia rachunkowego była prawidłowa, następnie strony przeprowadziły rozmowy i zawarły aneksy do umowy kredytowej. Strony ustaliły, że jest zadłużenie, ile zadłużenie to wynosi, jakie są składniki tego zadłużenia, ustaliły zasady spłaty zadłużenia, w tym terminy spłaty.

Aneksy zawarte w latach 2011-2012 należy uznać za postać umowy ustalającej, mogącej zostać zakwalifikowaną jako tzw. uznanie właściwe, albowiem oznaczają i precyzują rozmiar zobowiązania, jego przedmiot i warunki zaspokojenia. Pozwana powinna podważać postanowienia wprowadzone do umowy kredytu. Oświadczenie z dnia 29.03.2012 r. nie stanowi do tego wystarczającej podstawy. Spółdzielnia oświadczyła, że „zmiany do umowy zostały wprowadzone na skutek błędnego przyjęcia, że w okresie spłaty kredytu nastąpiła zmiana charakteru wykorzystania niektórych lokali mieszkalnych na użytkowe, co spowodowało, że lokale te przestały spełniać funkcję zgodną z celem udzielonego kredytu i zadłużenie w części dotyczącej tych lokali winno zostać zwrócone do Banku” (§ 1 aneksu nr (...))” oraz że „uchyla się od skutków prawnych oświadczeń w zakresie opisanym powyżej”.

Tymczasem § 1 aneksu nr (...) zawiera przywołane już wcześniej sformułowanie o jego zawarciu jako konsekwencji niezgodnego z umową kredytową wykorzystania kredytu.

To oświadczenie nie stanowi oświadczenia woli, gdyż samo przez się nie zmierza do nawiązania, zmiany lub ustania stosunku prawnego lub prawa podmiotowego. Jest to oświadczenie wiedzy wyrażające potwierdzenie przez strony określonego faktu. W stosunku do takiego oświadczenia brak jest możliwości uchylecia się od jego skutków.

Art. 84 § 1 kc stanowi, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli; jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie, albo mogła z łatwością błąd zauważyć. Zgodnie zaś z art. 84 § 2 kc można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, czyli błąd istotny. Wada oświadczenia woli przewidziana w art. 84 kc polega zatem na wadliwym powzięciu woli, tzn. na mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie rzeczy, jeśli stało się ono przyczyną sprawczą oświadczenia woli. Powołanie się na wadę oświadczenia woli w postaci działania pod wpływem błędu wymaga wykazania rozbieżności między stanem mylnie wyobrażonym w chwili złożenia oświadczenia woli a stanem rzeczywistym, która wywołała złożenie oświadczenia woli określonej treści. Jednakże błąd w rozumieniu art. 84 § 1 kc, czyli wadliwość czynności prawnej, musi dotyczyć treści tej czynności, tj. treści i przedmiotu złożonego przez stronę oświadczenia woli. Art. 84 § 1 kc wyklucza powołanie się na błąd wyłącznie w sferze motywacyjnej, tj. w szczególności tzw. błąd co do pobudki. Błąd musi dotyczyć treści czy przedmiotu czynności prawnej, nie odnosi się do sfery motywacyjnej, nie dotyczy także oczekiwań strony co do skutków czy sposobu wykonania umowy – wyrok SN z dnia 06.05.1997 r., I CKN 91/97, postanowienie SN z dnia 04.11.1998 r., II CKN 51/98. Treścią czynności prawnej są uprawnienia i obowiązki stron tej czynności, a jej przedmiotem – zachowania stron przewidziane treścią czynności (w przypadku stosunków zobowiązaniowych przede wszystkim świadczenie), a także rzecz lub prawo będące obiektem tychże zachowań. Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli określany jest jako błąd w sferze postrzegania (widzenia) w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należą do sfery motywacyjnej i tworzą pobudkę – wyrok SN z dnia 05.12.2000 r., IV CKN 179/00.

Powodowa Spółdzielnia twierdzi, że zawarła aneksy do umowy kredytu pod wpływem wywołania u niej przez przedstawicieli pozwanego Banku przekonania o istnieniu interpretacji przepisów o pomocy państwa w spłacie kredytu przemawiającej za wyłączenie spod zakresu tej pomocy lokali wykorzystywanych na potrzeby działalności gospodarczej. Takie twierdzenie wskazywałoby na istnienie po stronie powoda błędu w zakresie motywacji złożenia oświadczenia, a nie w zakresie wyobrażenia o treści oświadczenia.

Spółdzielnia nie powołała się na wadę oświadczenia woli w postaci braku świadomości lub swobody w rozumieniu art. 82 kc.

Wprawdzie pismo powoda z dnia 29.03.2012 r. zawiera na wstępie oświadczenie o zakwestionowaniu przez powoda postanowień § 5a ust. 3 i 4 umowy kredytu, czyli postanowień wprowadzonych do niej aneksem nr (...), ale do tej części umowy nie odnosi się oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia wcześniejszego. Nawet jednak, gdyby przyjąć, że powodowa Spółdzielnia objęła próbą uchylenia się od skutków oświadczenia woli także treść postanowień § 5a ust. 3 i 4 umowy kredytu, to wskazywanie jako podstawy faktycznej uchylenia się istnienia po stronie Spółdzielni powstania po stronie jej reprezentantów błędnego przekonania o wykorzystaniu kredytu niezgodnie z przeznaczeniem nie jest trafne.

Strony zawarły porozumienie, w którym powodowa Spółdzielnia przyjęła wyniki wyprowadzenia ewidencji analitycznej kredytu z uwzględnieniem wyliczenia tej części zobowiązania, jaka przypadała na lokale, w których prowadzona była działalność gospodarcza i których objęcie pomocą państwa podważał pozwany.

Ustalenie istnienia stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 kpc ma służyć wiążącemu, jednoznaczному i precyzyjnemu przekreśleniu sporu istniejącego między stronami tego stosunku prawnego. Tymczasem samo stwierdzenie, że 9 lokali wymienionych w pozwie powinno zostać objęte pomocą państwa w spłacie kredytu zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. i przepisami wykonawczymi, jak tego chce powód, niczego nie rozstrzygnie w sposób wiążący, gdyż nie wpłynie na zakres, przedmiot i treść zobowiązania powoda wobec pozwanego. W ramach stosunku prawnego kredytu powód pozostaje zobowiązany do jego spłaty na warunkach uzgodnionych w umowie z bankiem, który udzielił mu tego kredytu. Zakwalifikowanie lokali jako objętych pomocą państwa nic nie wyjaśni, gdyż nie określi, do czego powód jest zobowiązany i jaka jest wysokość spoczywającego na nim obowiązku świadczenia.

Powodowi nie może przysługiwać roszczenie o ustalenie wbrew treści umowy, nadto zaś w istocie nie ma czego ustalać, gdyż strony uporządkowały wiążący je stosunek prawny poprzez zawarcie aneksów o nrach 7-9.

Ponadto trzeba zwrócić uwagę, że osobie dochodzącej roszczenia o ustalenie nie przysługuje interes prawny w zgłoszeniu takiego właśnie roszczenia, jeżeli przysługuje jej roszczenie dalej idące, albo możliwość obrony przed roszczeniem wynikającym z nieważnej czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 19.01.1993 r., I CR 2/93, z dnia 04.01.2008 r., III CSK 204/07).

Powód jako uzasadnienie roszczenia ewentualnego o ustalenie i istnienia po jego stronie interesu prawnego w takim ustaleniu przywołał praktycznie jedno zdanie (s. 20 pozwu – k. 21). Powód wskazał, że „upatruje swój interes prawny w możliwości zażegnania mogącego powstać w przyszłości sporu o zwrot udzielonej pomocy państwa oraz koniecznością ponoszenia skutków finansowych takiego zwrotu przez członków spółdzielni”. Takie umotywowanie interesu prawnego w zgłoszeniu żądania ustalenia nie jest wystarczające. Przyjmując, że pomiędzy stronami mógłby zaistnieć taki spór w przyszłości, powód miałby możliwość bronienia się przed żądaniem zapłaty kwoty, co do której uważałby, iż podlega wykupieniu przez Skarb Państwa, zarzutem nieważności umowy kredytu wraz z aneksami, albo oprzeć na takim zarzucie np. powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, gdyby pozwany Bank wystawił przeciwko powodowi bankowy tytuł egzekucyjny i uzyskał klauzulę wykonalności.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego doprowadziły sąd do przekonania o bezpodstawności zgłoszenia przez powoda zarówno roszczenia głównego o ukształtowanie stosunku prawnego przez nakazanie pozwanemu zgłoszenia wymienionych w pozwie lokali do objęcia pomocą państwa w spłacie kredytu, jak i roszczenia

ewentualnego o ustalenie, że lokale te powinny zostać objęte taką pomocą. Wniosek taki powoduje oddalenie powództwa.

Zgodnie z art. 98 kpc pozwanemu jako wygrywającemu sprawę w stosunku do powoda przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7 200 zł ustalone zgodnie z § 6.7 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Brak jest podstaw do przyznania pozwanemu zwrotu kosztów od interwenienta ubocznego, gdyż zgodnie z art. 107 kpc interwenient uboczny, do którego nie mają zastosowania przepisy o współuczestnictwie jednolitym, nie zwraca kosztów przeciwnikowi strony, do której przystąpił.

Wobec udzielenia powodowi postanowieniem z dnia 16.01.2013 r. oraz interwenientowi ubocznemu postanowieniem z dnia 23.10.2013 r. częściowego zwolnienia od kosztów sądowych nieopłacone koszty sądowe obejmujące część opłaty od pozwu oraz opłaty od interwencji ubocznej obciążają Skarb Państwa.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.