



TERLECKI & WSPÓLNICY  
KANCELARIA PRAWNA

ul. Dmochowskiego 2/4  
00-427 Warszawa  
tel.: (22) 403-61-67  
fax: (22) 403-61-68  
biuro@terlecki.net  
www.terlecki.net



KOPIA

Warszawa, dnia 23 września 2015 r.

## Sąd Okręgowy w Warszawie

V Wydział Cywilny-Odwoławczy

ul. Płocka 9

01-231 Warszawa

- za pośrednictwem -

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

ul. Ogrodowa 51a

00-873 Warszawa

Powódka: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”**  
z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000033334  
ul. Lanciego 12, 02-792 Warszawa  
reprezentowana przez: **r.pr. Monikę Piwońską**  
/adresy w aktach sprawy/

Pozwani: **Zbigniew Sarata (PESEL: 51110701112)**  
**Zofia Maciejewska-Sarata (PESEL: 52070106504)**  
ul. Lanciego 9B, 02-792 Warszawa  
reprezentowani przez: **adw. Piotr Terlecki**  
Terlecki i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.j.  
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4, 00-427 Warszawa

sygn. akt I instancji: II C 7/12

wartość przedmiotu zaskarżenia: 54.028 zł

wpis sądowy: 2.702 zł (5% w.p.z.)

(w sprawach wyłączono przepisy o postępowaniu uproszczonym, tak więc od apelacji pobiera się opłatę stosunkową – por. uchwałę SN z 7.10.2008 r., III CZP 81/08)

## APELACJA POZWANYCH

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny  
z dnia 15 lipca 2015 r., sygn. II C 7/12, doręczonego w dniu 10 września 2015 r.

W imieniu moich Mocodawców (pełnomocnictwa wraz z dowodem opłaty skarbowej w załączeniu), na podstawie art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c., wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 15 lipca 2015 r., sygn. II C 7/12 (którego odpis wraz z uzasadnieniem doręczono w dniu 10 września 2015 r., czyli termin na złożenie apelacji upływa z końcem dnia 24 września 2015 r., dalej jako „Wyrok”) niniejszym zaskarżam w części w zakresie pkt I, III, IV, VI, VII oraz VIII sentencji.

---

TERLECKI i WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA sp.j.

z siedzibą w Warszawie przy ul. Dmochowskiego 2 lok. 4 (00-427 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
wspólnicy: adw. Piotr Terlecki, r.pr. Anna Terlecka (spółka adwokacko-radcowska)

KRS: 0000451251, REGON: 142562890, NIP: 701-025-59-46

**[ZARZUTY]**

**Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu Wyrokowi zarzucam naruszenie:**

- a) przepisów prawa materialnego, tj. art. 244 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 245 k.c. w zw. z art. 204, 213 oraz 232 ustawy – prawo spółdzielcze (dalej jako „pr. spółdz.”) oraz art. 17(1) ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako „u.s.m.”) [z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały]** poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia (pomimo braku prawa własności/użytkowania wieczystego) mogła ustanowić ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa w ramach domu (i gruntu) należących do Gminy, a tym samym uznanie, że Pozwani posiadali tytuł prawny do domu w okresie obejmującym dochodzone roszczenia (str. 4 uzasadnienia Wyroku: *„Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego”*);
- b) przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1, 1(1), 2, 3, 4 oraz art. 6 ust. 1 u.s.m. jak również art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 6) Statutu Spółdzielni [z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały]** poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że Pozwani posiadali w okresie obejmującym roszczenie tytuł do domu, a tym samym byli zobowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich dom, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, pomimo tego, że Pozwani nie posiadają tytułu do domu (nieważność przydziału w zw. z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);
- c) przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., jak również art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 6) Statutu Spółdzielni** poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że Pozwani posiadali w okresie obejmującym roszczenie tytuł do domu, a tym samym Pozwanych obejmował obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym zamieszkują Pozwani nie stanowi mienia Spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jego zasobów mieszkaniowych, a ponadto Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w zw. z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);
- d) przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z**

materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: (1) „Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego” (str. 4 uzasadnienia Wyroku); (2) „Przedmiotowa nieruchomość [tj. zamieszkiwana przez Pozwanych] pozostaje w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie” (str. 4 uzasadnienia Wyroku); (3) „Na poddaszu użytkowym, znajdującym się w przedmiotowym budynku został doprowadzony system centralnego ogrzewania. W pomieszczeniu służącym jako garaż również jest system centralnego ogrzewania” (str. 5 uzasadnienia Wyroku) – należy wskazać, że na poddaszu brak jest kaloryferów, natomiast przez większość spornego okresu garaż nie był dostosowany do ogrzewania (Spółdzielnia dopiero w późniejszym okresie dostosowała drzwi garażu);

- e) **przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłą sądową pomimo licznych błędów metodologicznych, rachunkowych i faktycznych wskazywanych przez stronę Pozwaną, które nie zostały uwzględnione. Ponadto, biegła pominęła w swojej analizie ustalenia lustratorów (dokument urzędowy) oraz wskazania Sądu Okręgowego w Warszawie, aby oprzeć się na kosztach rzeczywistych, a nie uchwałach RN;
- f) **przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 232 k.p.c.** poprzez nieprzeprowadzenie z własnej inicjatywy przez Sąd dowodu z opinii innego biegłego pomimo oczywistych błędów opinii biegłej sądowej (zarzut powiązany z zarzutem z pkt e);
- g) **przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c.** poprzez oddalenie wniosków dowodowych Pozwanego na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 r. (przesłuchanie świadków, dowody z dokumentów w aktach sprawy o sygn. akt I Ds. 267/12/IV oraz zeznań Stron), których przeprowadzenie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

#### **[WNIOSKI APELACYJNE]**

**W związku z przedstawionymi powyżej zarzutami, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c. wnoszę o:**

- a) zmianę Wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji Wyroku i tym samym orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez oddalenie obu powództw w całości (pkt I i IV

sentencji) oraz zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanych kosztów postępowania w I i II instancji oraz kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (przy czym w niniejszym postępowaniu apelacyjnym będzie to kwota 3.600 zł kosztów zastępstwa w związku z faktem, że obecny pełnomocnik nie prowadził sprawy w I instancji, a ponadto mamy tutaj do czynienia z dwoma sprawami połączonymi w trybie art. 219 k.p.c., tak więc od każdej sprawy koszty zastępstwa to kwota 1.800 zł, czyli 75% stawki pierwszoinstancyjnej, por. także postanowienie SN, sygn. I CZ 164/11 – vide: art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu);

*ewentualnie na podstawie art. 368 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. (w przypadku uznania, że występują przesłanki do przekazania sprawy do ponownego rozpoznania), wnoszę o:*

- b) uchylenie Wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji Wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanych kosztów postępowania w I i II instancji oraz kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (przy czym w niniejszym postępowaniu apelacyjnym będzie to kwota 3.600 zł kosztów zastępstwa w związku z faktem, że obecny pełnomocnik nie prowadził sprawy w I instancji, a ponadto mamy tutaj do czynienia z dwoma sprawami połączonymi w trybie art. 219 k.p.c., tak więc od każdej sprawy koszty zastępstwa to kwota 1.800 zł, czyli 75% stawki pierwszoinstancyjnej, por. także postanowienie SN, sygn. I CZ 164/11 – vide: art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).
- c) w przypadku uznania przez Sąd, że zarzuty materialnoprawne nie są zasadne, ale jednocześnie zasadne są zarzuty procesowe i nie zachodzą przesłanki do uchylenia Wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, wnoszę o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego (w zw. z podniesionymi zarzutami procesowymi) poprzez: (1) zobowiązanie Spółdzielni do złożenia do akt sprawy wszystkich dokumentów źródłowych dot. rzeczywistych opłat w okresie dot. roszczenia; oraz (2) powołanie nowego biegłego sądowego w zakresie

rachunkowości w celu zweryfikowania dotychczasowych opinii biegłej sądowej w oparciu o materiały źródłowe, które będą znajdować się w aktach sprawy (a nie jak dotychczas przekazywane bez żadnej kontroli przez jedną ze Stron procesu, co jest niedopuszczalne w ramach k.p.c.) oraz z uwzględnieniem uwag strony Pozwanej zawartych w pismach procesowych z dnia: 3 lipca 2007 r., 3 lipca 2008 r., 16 lipca 2008 r., 29 września 2011 r., 9 września 2014 r. oraz 19 marca 2015 r.; oraz wydanie wyroku co do istoty sprawy oddalającej oba powództwa w całości, po przeprowadzeniu takiego postępowania dowodowego.

- d) do akt załącza się także dwa wyroki w identycznych sprawach wraz z uzasadnieniami, w których Sąd I instancji orzekł odmiennie niż w zaskarżonym Wyroku (na dzień orzekania w niniejszej sprawie Pozwani nie dysponowali tymi dokumentami dlatego ich złożenie było możliwe dopiero w ramach apelacji).

## **UZASADNIENIE**

W związku ze skomplikowanym charakterem niniejszej sprawy uzasadnienie zostało podzielone na trzy części, odnoszące się do dwóch podstawowych grup zarzutów, jak również wniosków apelacyjnych:

- A. związanych z naruszeniem przepisów prawa materialnego
- B. związanych z naruszeniem przepisów prawa procesowego
- C. wnioski apelacyjne.

### **A. Zarzuty związane z narzuceniem prawa materialnego**

Spór prawny dot. prawa materialnego oscyluje w przedmiotowej sprawie wokół dwóch zasadniczych zagadnień – (1) czy Spółdzielnia (pomimo braku tytułu prawnorzeczowego do gruntu, a tym samym domów jednorodzinnych) mogła ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, ewentualnie, czy powstała ekspektatywa takiego prawa (przekształcona później w ekspektatywę odrębnej własności); (2) czy Spółdzielnia mogła pobierać opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy od Pozwanych, przy założeniu negatywnej odpowiedzi na pytanie z pkt (1). Wszystkie podniesione zarzuty materialnoprawne dot. powyższych zagadnień.

Przechodząc do szczegółowej analizy, na wstępie należy wskazać, że w momencie dokonania przydziału na rzecz Pozwanych, tj. 20 kwietnia 2001 r. (na 3 dni przed wejściem w życie u.s.m., tj. 24 kwietnia 2001 r.) obowiązywały wcześniejsze przepisy w zakresie ustanawiania tych praw, m.in. art. 204 oraz 213 pr. spółdz. Zgodnie z wyrokiem SN z 21 lipca 2004 r. (V CK 676/13): *1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku. 2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. 3. Przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własności spółdzielni jest nieważny.*

Powyższe potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 r. III CZP 104/12: *Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).*

Należy wskazać, że Sąd I instancji w sprawie dot. tych samych stron oddalił w całości powództwo Spółdzielni o kolejny okres opłat w zakresie zapłaty (sygn. akt II C 830/15 upr – wyrok z uzasadnieniem w załączeniu). Podobnie Sąd I instancji orzekł w sprawie sąsiadki Pozwanych oddalając analogiczne powództwo Spółdzielni (sprawa o sygn. akt II C 808/13 upr – wyrok z uzasadnieniem w załączeniu). Co więcej, w sprawie przeciwko sąsiadowi Pozwanych dot. wkładu, Sąd Okręgowy w Warszawie również stwierdził nieważność przydziału i brak podstawy prawnej do dochodzenia roszczenia przez Spółdzielnię (sprawa o sygn. akt XXIV C 547/11 – wyrok z uzasadnieniem w aktach sprawy, załączony przez Pozwanych do pisma procesowego z dnia 29.09.2014 r.; z informacji posiadanych przez Pozwanych wyrok ten został utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Warszawie). Z informacji posiadanych przez Pozwanych w dniu 23 września 2015 r. w sprawie innego sąsiada Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie również oddalił pozew Spółdzielni o zapłatę opłat czynszowych (sygn. akt II C 1578/14).

Mając na względzie powyższe orzecznictwo, należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z art. 4 u.s.m. zarówno w brzmieniu z uwzględnieniem zmian pomiędzy październikiem 2001 r. a 31 lipca 2009 r. (tj. okresem, którego dot. roszczenia) jedynie

członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali/domów, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale/domy, stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodne z postanowieniami statutu. Ew. osoby niebędące członkami, którym (od lipca 2005 r., tj. wprowadzenia ust. 1(1)), którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ust. 2 powołanego przepisu stanowi, iż członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie z ust. 3 członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2. Z kolei postanowienie § 8 ust. 1 pkt 6) statutu powodowej Spółdzielni stanowi, iż członek spółdzielni jest zobowiązany uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.

Zgodnie z brzemieniem art. 244 k.c. obowiązującym do 18 sierpnia 2004r. (zarówno w dacie zawarcia umowy, jak i przydziału) ograniczonymi prawami rzeczowymi były m.in. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka. Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004, nr 172, poz. 1804) dokonano z dniem 19 sierpnia 2004 r. zmiany katalogu praw rzeczowych. Polegała ona na zastąpieniu trzech pozostałych spółdzielczych praw do lokali, tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Art. 10 tej ustawy stanowił, iż istniejące w dniu 10 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego w tym garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi



własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2(1) u.s.m. Należy zauważyć, że przepisami regulującymi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dzień 20 kwietnia 2001 r. tj. na dzień przydziału dla Pozwanych były przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze),

Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego w jego brzmieniu na dzień 3 sierpnia 2000 r. w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Zgodnie z § 2 powołanego przepisu członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku mógł uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – lokatorskie (pkt 1) albo własnościowe (pkt 2). Spółdzielcze prawo do lokalu powstawało z chwilą przydziału lokalu (§ 3). Zgodnie zaś z art. 215 § 2 pr. spółdz. spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Art. 213 § 1 pr. spółdz. miał dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne znaczenie, stanowi bowiem, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Tym samym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jak i prawo do domu jednorodzinnego, jako ograniczone prawo rzeczowe mogło obciążać, zgodnie z treścią tego przepisu wyłącznie nieruchomości spółdzielni (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 13 marca 2002r., III CZP 11/02). Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do praw na rzeczy cudzej, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku, „idąca” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c.) spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym miało zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami ww. przepisu, ale i obecnych, powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Tak, też Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, szczególnie w jej uzasadnieniu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że zarówno w chwili otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego przez pozwanego Zbigniewa Saratę (20 kwietnia 2001 r.), jak też w chwili zamknięcia rozprawy przez Sąd I instancji, do gruntu, na którym został wzniesiony segment, w którym znajduje się dom jednorodzinny pozwanych, powodowej spółdzielni przysługiwało prawo dzierżawy, które nie jest prawem rzeczowym w ogóle, a jedynie rodzi skutki zobowiązaniowe pomiędzy Spółdzielnią a wydzierżawiającym. Prawa tego, co oczywiste, nie można było obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym, w tym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, czy prawem do domu jednorodzinnego. W tym stanie rzeczy, z uwagi na fakt, iż powodowa Spółdzielnia nie była właścicielem ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym został posadowiony dom jednorodzinny Pozwanych, przydział domu jednorodzinnego na warunkach własnościowych z 20 kwietnia 2001 r. należy uznać za bezskuteczny i, co za tym idzie, nie nastąpiło przekształcenie go w trybie ww. art. 10 (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001 r., I CKN366/00) – zgodnie z zasadą, iż nie można skutecznie rozporządzić prawem w szerszym zakresie niż samemu się posiada. Pozwanym w przedmiotowej sprawie przysługiwała, zgodnie ze stanowiskiem Sadu Najwyższego jedynie ekspektatywa takiego prawa, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jednak nie dłużej jak do wejścia w życie u.s.m., która wyłączyła możliwość ustanowienia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, tj. do 24 kwietnia 2001 r. Ponownie wyłączono taką możliwość w art. 7 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) (Dz.U.nr 125, poz. 873) (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 24 maja 2013r., III CZP104/12; oraz wyrok SN z dnia 30 września 2009r., V CSK65/09). Z chwilą wejścia w życie u.s.m. tj. 24 kwietnia 2001 r. ekspektatywa ustanowienia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, co do zasady przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu - porównaj odpowiednio wyrok SN z 30.09.2009 r., V CSK65/09.

Tak więc pozwanym potencjalnie mogłaby jedynie przysługiwać ekspektatywa odrębnej własności lokalu z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia nadal nie przysuguje własność gruntu ani wieczyste użytkowanie gruntu. Jednak jak wynika bezspornie ze zgromadzonego materiału dowodowego, Spółdzielnia od wielu lat nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, którego właścicielem jest Miasto (por. uchwały Gminy załączone do akt sprawy przez Pozwanych). W tych okolicznościach trudno mówić by Pozwanym przysługiwała choćby ekspektatywa odrębnej własności lokalu, skoro brak jest realnej, prawnej i faktycznej perspektywy jego ustanowienia. Ponadto, do powstania ekspektatywy niezbędne jest określenie wszystkich istotnych postanowień umowy, której miałoby być ustanowienie odrębnej własności lokalu

określających szczegółowo lokal, nieruchomości wspólną, wysokość udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z orzecznictwem SN można mówić o ekspektatywie jakiegoś prawa, gdy to przyszłe, mające dopiero powstać, prawo jest ściśle sprecyzowane w sposób określający wszystkie jego istotne elementy. Patrz np. ustawa o własności lokali, która w art. 8 i 9 u.w.l. szczegółowo określa zakres treści umowy, by do powstania prawa i roszczenia do prawa odrębnej własności lokalu w ogóle mogły powstać.

W tym wypadku, żadne postanowienia umowne, a przynajmniej powódka nie wykazała tego, nie obejmują istotnych w świetle ww. art. 8 i 9 u.w.l. elementów praw odrębnej własności lokalu, którego ekspektatywa mogłaby powodować przysługiwać. Pamiętać należy, iż opłaty należne zarządzającej nieruchomości wspólną spółdzielni zależne są zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. od określenia nieruchomości wspólnej i wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zgodnie również z art. 13 u.w.l. Tak więc by określić obowiązki właściciela lokalu bądź tego komu przysługuje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego opłaty, należy określić nieruchomość wspólną i jego udział w niej, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Tak więc gdyby nawet Pozwanym przysługiwała, choć tak nie jest, ekspektatywa odrębnej własności lokalu to Powódka i tak nie udowodniła z uwzględnieniem ww. okoliczności wysokości roszczenia.

Niezależnie od powyższego, Powódka dochodziła w postępowaniu uproszczonym opłat z tytułu (rzekomo) przysługującego pozwanym prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd orzeka w granicach pozwu - art. 321 § 1 k.p.c., co oznacza, że nie może wyjść również poza okoliczności faktyczne uzasadniające roszczenie. Tak więc nawet przyjmując, że istniała ekspektatywa prawa odrębnej własności, to i tak roszczenie Spółdzielni było oparte na innej podstawie prawnej i faktycznej.

Reasumując, Pozwanym nie przysługuje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej ani też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w powodowej Spółdzielni, jak również ekspektatywa odrębnej własności lokalu (a nawet jakby ta ostatnia przysługiwała, to Spółdzielnia w żaden sposób nie wykazała przesłanek z art. 8 i 9 u.w.l., a ponadto nie wskazała takiej podstawy prawnej i faktycznej roszczenia). Skoro zatem powódka

na rzecz pozwanych nie ustanowiła skutecznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odrębnej własności lokalu, pozwani nie byli obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości, które nie stanowią w ogóle mienia spółdzielni i tym samym nie wchodzi do jej zasobów mieszkaniowych. W zw. z tym, zgodnie z wyżej powołanym art. 4 ust. 1. 1(1), ust. 2 lub ust. 3 *a contrario* u.s.m., brak było więc podstaw do naliczania opłat przez powódkę z tego tytułu i powódce nie przysługiwało wobec pozwanych roszczenie w tym zakresie. Pozwanym bowiem nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ani własność tego lokalu jak również nie są oni członkami spółdzielni oczekującymi na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Tym samym powództwo już na tej podstawie podlegało oddaleniu, niezależnie od podniesionych przez Pozwanych zarzutów procesowych, opisanych poniżej.

Analogicznie rzecz się ma z funduszem remontowym, który może być naliczany jedynie w odniesieniu do osób posiadających tytuły prawne do lokali/domów oraz w zakresie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (do których siłą rzeczy nie należą grunty i budynki, do których Spółdzielnia nie ma praw rzeczowych). Ponadto, należy także wskazać, że na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m. spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia tylko na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości. Umowa dzierżawy została zawarta w 1997 roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną. Wbrew twierdzeniom Powódki jako mienie Spółdzielni może być uznany wyłącznie tytuł prawnorzeczowy (przytoczony przez Spółdzielnię w jednym z pism procesowych przepis art. 1 ust. 3 u.s.m. wyraźnie posługuje się pojęciem „nabyte”, tak więc trudno stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy dzierżawy zawartej na 29 lat traktować jako nabycie gruntu i tym samym wejście tego gruntu w skład mienia Spółdzielni). Jak była już o tym mowa powyżej, orzecznictwo w tym zakresie jest jednoznaczne: *Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku (wyrok SN V CK 676/03; por. także postanowienie II CSK 538/10 oraz uchwałę SN III CZP 11/02).*

Na marginesie powyższych rozważań należy także wskazać na motywację Spółdzielni, która w ocenie Pozwanych celowo nie pozyskuje tytułu prawnorzecowego do gruntu przez tyle lat. Gdyby bowiem zgodnie z umową Spółdzielnia przewłaszczyłaby prawo do domu jednorodzinnego, Pozwani przestaliby płacić tzw. "eksploatację podstawową", czyli utrzymywać zarząd i pracowników Spółdzielni. Tym samym jedynie korzystne dla Pozwanych

wyroki w tego typu sprawach mogą stanowić odpowiedni impuls dla Spółdzielni w celu sfinalizowania uzyskania użytkowania wieczystego. Nieprawdziwe są z kolei twierdzenia Spółdzielni, jakoby Pozwani wykorzystywali w jakikolwiek sposób Spółdzielnię, bowiem refundują należności dla dostawców zewnętrznych – płacą za wodę, ogrzewanie, wywóz śmieci, oświetlenie osiedla, miejsce postojowe w bloku, podatek gruntowy oraz podatek od nieruchomości.

## **B. Zarzuty związane z naruszeniem prawa procesowego**

*[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – ustalenia faktyczne ]*

Sąd I instancji naruszył także przepisy postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: (1) *„Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego”* (str. 4 uzasadnienia Wyroku); (2) *„Przedmiotowa nieruchomość [tj. zamieszkiwana przez Pozwanych] pozostaje w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie”* (str. 4 uzasadnienia Wyroku); (3) *„Na poddaszu użytkowym, znajdującym się w przedmiotowym budynku został doprowadzony system centralnego ogrzewania. W pomieszczeniu służącym jako garaż również jest system centralnego ogrzewania”* (str. 5 uzasadnienia Wyroku).

Zgodnie z argumentacją zawartą w pkt A, Pozwanemu nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz że nieruchomość. Ta kwestia powinna być oceniana zarówno na płaszczyźnie błędów w zakresie oceny materialnoprawnej, jak i faktycznej. Ustalenia Sądu są bowiem wewnętrznie sprzeczne – z jednej strony Sąd stwierdził, że Spółdzielnia posiada jedynie umowę dzierżawy na grunt, oraz że do dnia dzisiejszego nie uzyskała do niego tytułu prawnorzeczowego, a z drugiej strony przyjmuje, że Spółdzielnia mogła ustanowić ograniczone prawo rzeczowe w domach, których właścicielem jest Gmina i że stanowią one część zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Ponadto, wbrew faktom i dowodom przedstawionym przez Pozwanego, Sąd stwierdził, że na poddaszu i w garażu znajduje się system centralnego ogrzewania (przedstawiciel Spółdzielni w czasie wizji lokalnej z udziałem biegłej w dniu 25.03.2011 r. stwierdził odmiennie, tj. potwierdził, że nie zainstalowano tam kaloryferów, tak więc nie można mówić o pełnej instalacji – por. str. 6 opinii z dnia 29.05.2011 r.). Natomiast przez większość spornego okresu garaż także nie był dostosowany do ogrzewania (Spółdzielnia dopiero w późniejszym okresie dostosowała drzwi).

[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – opinia biegłej ]

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W zaistniałym stanie faktycznym, Sąd I instancji, naruszył powyższy przepis bowiem przyjął za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłą sądową pomimo, że jej wyliczenia zawierały liczne błędy metodologiczne, rachunkowe i faktyczne, wskazywane przez stronę Pozwaną w pismach procesowych, które nie zostały uwzględnione ani rozważone przez Sąd. Tym samym, żeby nie przytaczać *in extenso* wszystkich uwag dotyczących opinii biegłego podtrzymuję wszystkie zastrzeżenia i uwagi zawarte w pismach procesowych Pozwanych, w tym w szczególności z dnia 3 lipca 2007 r., 3 lipca 2008 r., 16 lipca 2008 r., 29 września 2011 r., 9 września 2014 r. oraz 19 marca 2015 r. Jednocześnie podtrzymuję stanowisko Pozwanych, że odpowiedzi udzielone przez biegłą na rozprawie oraz w pisemnej odpowiedzi nie były zadowalające.

Tym samym Sąd I instancji nie wyjaśnił tak istotnej kwestii dla sprawy jak rzeczywista wysokość opłat, jaka powinna przypadać na Pozwanych (zakładając oczywiście, że zarzuty materialnoprawne są niezasadne). Biegła nie zwróciła także uwagi na fakt, że aż 62% należności to tzw. „narzut kosztów ogólnych Biura Zarządu Spółdzielni”, chociaż jest to bliżej niesprecyzowane pojęcie. Biegła powinna była dokładnie przebadать dokumenty źródłowe pod tym kątem. Na powyższą kwestię zwrócił uwagę Sąd I instancji w sprawie sąsiadki Pozwanych – wyrok z 10 kwietnia 2015 r. (II C 808/13 upr) – w załączeniu.

Ponadto, pomimo ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Rejonowy, w ogóle nie wziął on pod uwagę ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w ramach wyroku wydanego na skutek apelacji. Biegła za każdym razem obliczała bowiem należne opłaty na podstawie uchwał RN, a nie rzeczywistych kosztów. Co więcej, w świetle dwóch niezależnych lustracji (stanowiących dokumenty urzędowe) wynika zgodnie, że w sprawie segmentów występowało zawyżanie opłat o 2,45 gr/m<sup>2</sup>. Biegła w stosunku do obydwu tych opinii ograniczyła się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że są wadliwe nie podając na czym wada miałyby polegać.

Należy także wskazać, że dotychczasowa biegła sądowa powinna wykonywać opinię w oparciu o materiały źródłowe znajdujące się w aktach sprawy (a nie jak dotychczas przekazywane bez żadnej kontroli przez jedną ze Stron procesu, co jest niedopuszczalne w ramach k.p.c.).

[ Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c.]



Sąd I instancji naruszył również przepisy postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie przez Sąd z własnej inicjatywy dowodu z opinii innego biegłego pomimo oczywistych błędów opinii znajdującej się w aktach sprawy. W sytuacji, w której opinia biegłej sądowej budziła tak dużo wątpliwości, Sąd powinien był wykazać się własną inicjatywą dowodową w tym zakresie i zlecić opinię drugiemu biegłemu sporządzenie drugiej opinii w celu zweryfikowania opinii znajdującej się w aktach sprawy.

Ponadto, Sąd powinien powziąć wątpliwość co do rzetelności opinii biegłej skoro nie uwzględniła ona ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w Warszawie w ramach wyroku wydanego na skutek apelacji. Biegła bowiem ponownie obliczyła należne opłaty na podstawie uchwał RN, a nie rzeczywistych kosztów. Co więcej, jej opinia jest sprzeczna z dwoma niezależnymi lustracjami (stanowiącymi dokumenty urzędowe), które w sprawie segmentów zgodnie stwierdziły zawyżanie opłat o 2,45 gr/m<sup>2</sup>. Biegła w stosunku do obydwu tych opinii ograniczyła się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że są wadliwe nie podając na czym rzekoma wadliwość miałyby polegać.

Należy także wskazać, że dotychczasowa biegła sądowa powinna wykonywać opinię w oparciu o materiały źródłowe znajdujące się w aktach sprawy (a nie jak dotychczas przekazywane bez żadnej kontroli przez jedną ze Stron procesu, co jest niedopuszczalne w ramach k.p.c.).

Powyższe stanowisko potwierdza także najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego – por. np. wyrok z dnia 11 grudnia 2014 r. (sygn. akt IV CA 1/14), w którym SN stwierdził m.in., że:

- *„Mając na względzie powyższe należy podzielić zarzut apelujących, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 232 zdanie drugie k.p.c. polegającym na nieprzeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości gospodarstwa rolnego. Przeszkody do jego przeprowadzenia nie stanowi kontradiktoryjny model procesu. Trudno w okolicznościach sprawy twierdzić, że ściśle przestrzeganie zasady kontradiktoryjności lepiej służy wyjaśnieniu okoliczności sprawy i ustaleniu jej rzeczywistego stanu. Aktywne zachowanie sądu, korzystającego z możliwości przewidzianej w art. 232 zdanie drugie k.p.c., pozwoli natomiast zapobiec pozbawieniu powodów ochrony prawnej w zakresie roszczenia oczywiście uzasadnionego co do zasady.”*
- *„Przeszkody do dopuszczenia dowodu z urzędu nie stanowiła też okoliczność, że powodów w sprawie reprezentował zawodowy pełnomocnik, albowiem – jak wynika z wyżej*

*przytoczonego orzecznictwa – nie wyłącza ona bezwzględnie możliwości przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez strony. W realiach sprawy odstąpienie od ścisłego respektowania zasady kontrydiktoryjności uzasadnia zaś okoliczność, że przeprowadzenie dowodu z urzędu pozwoli zapobiec pozbawieniu powodów ochrony prawnej w zakresie roszczenia oczywiście uzasadnionego co do zasady” [przy czym należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie Pozwani przez większość procesu nie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego].*

*[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 217 k.p.c. – oddalenie dowodów ]*

Sąd I instancji naruszył także art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych Pozwanego na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 r. Wnioski te dotyczyły przesłuchania świadków, dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. I Ds. 267/12/IV oraz zeznań Stron. Przeprowadzenie tych dowodów miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (por. szczegółowe uwagi zawarte w pismach procesowych Pozwanych w tym zakresie).

### **C. Uzasadnienie w zakresie wniosków apelacyjnych**

*[ Wniosek reformatoryjny i kasatoryjny ]*

Zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. w razie uwzględnienia apelacji sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy. W ocenie Pozwanych, podniesione zarzuty materialnoprawne są wystarczające, aby orzec co do zasady poprzez oddalenie obu powództw w całości przez wzgląd na to, że Spółdzielnia nie mogła naliczać i pobierać opłat co do zasady w zw. z argumentacją przedstawioną w uzasadnieniu powyżej. Z ostrożności procesowej został zgłoszony wniosek ewentualny w zakresie uchylenia Wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

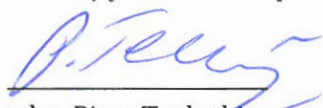
*[ Wniosek o przeprowadzenie postępowania dowodowego ]*

W przypadku, gdyby Sąd przychylił się jedynie do zarzutów formalnoprawnych zgłoszonych przez Pozwanych, a jednocześnie stwierdził, że nie zachodzą przesłanki do przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, Pozwani wnieśli o przeprowadzenie

postępowania dowodowego uzupełniającego i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie obu powództw w całości.

W zw. z powyższym Pozwani złożyli wniosek, aby zobowiązać Spółdzielnię do złożenia do akt sprawy całości dokumentacji koniecznej do wyliczenia rzeczywistych kosztów, na których powinny się opierać pobierane opłaty oraz zlecenie opinii nowemu biegłemu sądowemu, który mógłby dopiero na tej podstawie ocenić w sposób rzetelny i transparentny rzeczywiste koszty Spółdzielni, uwzględniając uwagi strony Pozwanej zawarte w pismach procesowych wskazanych w *Petitum*.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w *Petitum*.



adw. Piotr Terlecki

**Załączniki:**

- 1) Odpisy pełnomocnictw wraz z dowodem opłaty skarbowej;
- 2) Dowód opłaty sądowej od apelacji;
- 3) Odpisy wyroków wraz z uzasadnieniami ws II C 808/13 upr, II C 830/15 upr;
- 4) Odpis apelacji wraz z załącznikami dla strony przeciwnej.