

Warszawa, dnia 21.10.2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie
V Wydział Cywilny Odwoławczy
ul. Płocka 9
01 - 231 Warszawa

Powódka:
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Prze Metrze"
ul. Lanciego 12
02 - 792 Warszawa

reprezentowana przez
radcę prawnego Monikę Piwońską
P - Law Legal Advisors
ul. Lwowska 5 lok. 11
00 - 660 Warszawa

Pozwani:
Zbigniew Sarata
Zofia Maciejewska - Sarata
ul. Lanciego 9B
02 - 792 Warszawa

reprezentowani przez
adwokata Piotra Terleckiego
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4
00 - 427 Warszawa

Sygnatura akt Sądu I instancji: II C 7/12

Odpowiedź na apelację

Działając w imieniu powódki, w oparciu o art. 372 k.p.c., w odpowiedzi na apelację pozwanych z dnia 23.09.2015 r., niniejszym wnoszę o:

1. oddalenie apelacji w całości,
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uzasadnienie

W pierwszym rzędzie należy wskazać, iż apelacja pozwanych, będąc wyłącznie kontynuacją polemiki z twierdzeniami podnoszonymi przez powódkę w trakcie postępowania przed Sądem I instancji, pozbawiona jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw i nie zasługuje na uwzględnienie. Zarzuty pozwanych w znacznej mierze zmierzają jedynie do forsowania racji podnoszonych już przed Sądem Rejonowym i są próbą uwydatnienia stanowiska w sprawie, które znane jest zarówno powódcie jak i Sądowi I instancji.

Wyrok z dnia 15.07.2015 r. nie narusza prawa w żadnej ze swych tez, stąd też trudno zgodzić się z twierdzeniami pozwanych dotyczącymi rzekomych uchybień co do procedury cywilnej jak i prawa materialnego przy jego wydawaniu. W uzasadnieniu powyższego wyroku, Sąd w sposób jasny i wyczerpujący wskazał motywy jakimi kierował się przy orzekaniu, a wszelkie zarzuty przedstawione w apelacji z dnia 23.09.2015 r. nie zasługują na uwzględnienie. W dalszej części niniejszego pisma powódka odniesie się kolejno do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego, zgodnie z kolejnością wskazaną przez pozwanych w apelacji z dnia 23.09.2015 r. tj.:

1. Odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 244 § 1 i 2 k.c. w związku z 245 k.c. w związku z art. 204, 213 i 232 Prawa spółdzielczego (dalej określanego także jako: "**Pr.sp.**") oraz art. 17 [1] ust. 1-3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej określanej także jako: "**usm**");
- art. 4 ust 1,1[1], 2, 3, 4 oraz 6 ust 1 usm, art. 65 k.c. w związku z § 8 ust. 1 punkt 6) statutu Spółdzielni;
- art. 4 w związku z art. 6 ust 4 usm w związku z art. 1 ust. 3 i 5 usm, art. 65 k.c. w związku § 8 ust. 1 punkt 6) statutu Spółdzielni;

sformułowane w formie ustosunkowania się do zarzutów:

- a) braku tytułu prawnego do domu jednorodzinnego
- b) braku podstaw do obciążania pozwanych opłatami na rzecz Spółdzielni
- c) zarządzania nieruchomością przez Spółdzielnię
- d) celowego zaniechania w uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu przez Spółdzielnię

2. Odniesienie się do zarzutów naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na:

- przyjęciu, iż pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz w zakresie centralnego ogrzewania w garażu i na poddaszu domu pozwanych;
- przyjęciu za prawidłowe wyliczeń biegłej sądowej Małgorzaty Chroli wskazanych w opiniach złożonych do akt sprawy;
- zaniechaniu dopuszczenia dowodu z innego biegłego z urzędu;

- oddaleniu wniosków o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków i dokumentów z akt sprawy I Ds 267/12/IV.

3. Odniesienie się do załączonych przez pozwanych wyroków w sprawach toczących się z udziałem sąsiadów pozwanych.

4. Podsumowanie.

Ad. 1 a)

Brak tytułu prawnego do domu jednorodzinnego.

W apelacji od zaskarżonego wyroku z dnia 15.07.2015 r. pozwani wskazują, iż zasadnicze zagadnienia prawne, jakie pozostają ich zdaniem rozstrzygnięte w sposób nieprawidłowy przez Sąd I instancji dotyczą kwestii:

- czy Spółdzielnia mogła w ogóle ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego na dzierżawionym przez nią gruncie - czy ewentualnie powstała ekspektatywa tegoż prawa;
- czy Spółdzielnia mogła pobierać opłaty eksploatacyjne oraz opłaty tytułem funduszu remontowego od pozwanych, przy założeniu, że spółdzielczego prawa do domu ustanowić nie mogła.

Już na wstępie uzasadnienia zarzutu naruszenia prawa materialnego we wskazanym przedmiocie, pozwani w sposób oderwany od rzeczywistego stanu sprawy odnoszą się do obowiązywania określonych przepisów w momencie dokonania przez Spółdzielnię przydziału oraz powołują się na orzeczenia Sądu Najwyższego cytując je w sposób wybiórczy, co zaciemnia obraz całokształtu sytuacji prawnej, w jakiej znajdują się strony niniejszego postępowania.

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, iż powoływanie się już na wstępie apelacji na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.07.2004 r. w sprawie o sygnaturze akt V CK 676/03, zgodnie z tezą którego spółdzielnia mieszkaniowa nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku jeśli jest tylko jego posiadaczem, prowadzi do błędnego założenia wyjściowego, iż powódka forsuje tezę, jakoby pozwany przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w pełnej formie prawnej. Jak wskazywane było w postępowaniu przed Sądem I instancji, pozwany **przysługuje to prawo, lecz w postaci ekspektatywy** (o czym mowa będzie również poniżej), zaś uwydatnianie tej powyższego wyroku we wstępie apelacji powódka uznaje wyłącznie za próbę odwrócenia uwagi Sądu od meritum sprawy. Poza tym, wyrok ten został wydany w 2004 r., a zatem na długo przed podjęciem Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2013 r. w sprawie o sygnaturze akt III CZP 104/12, w której jasno zostało wskazane, iż **wydane już przydziały do lokali/domów jednorodzinnych nie są nieważne**, zaś okoliczność iż w aktualnym stanie prawnym nie można ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie ma żadnego znaczenia. Spółdzielnia mogła bowiem w kwietniu 2001 r. wydać pozwany przydział na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego,

zaś ze względu na brak tytułu prawnego do nieruchomości Sąd Najwyższy odwołał się - w Uchwale z 2013 roku - do konstrukcji ekspektatywy (o czym szczegółowo poniżej).

Powoływanie się w tym samym miejscu apelacji na fragment Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2013 r. w sprawie o sygnaturze akt III CZP 104/12 tylko potwierdza przyjęty przez pozwanych nieprawidłowy tok przeprowadzonej analizy, gdyż przywołany przez nich cytat potwierdza tylko stanowisko powódki, nie zaś iż w razie braku własności/użytkowania wieczystego Spółdzielni do gruntu, nie może dojść do ustanowienia **definitywnego** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie było zaś wykluczone jego ustanawianie "w ogóle", stąd też twierdzenia pozwanych w tym przedmiocie są całkowicie bezzasadne.

Co do odwoływania się do wyroków wydanych wobec sąsiadów pozwanych, powódka odniesie się do tych twierdzeń w sposób szczegółowy w punkcie Ad. 4.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych została ogłoszona w dniu 23.01.2001 r., przy czym zgodnie z art. 55 wskazanej ustawy:

*"Ustawa **wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia**, z tym że przepisy art. 27a ust. 1 pkt 1 lit. g), ust. 3 pkt 3 lit. a) oraz ust. 6 pkt 1 ustawy wymienionej w art. 30, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej dokonanych od dnia 1 stycznia 2001 r."*

Jak wynika z powyższego, ustawa weszła w życie w dniu 23.04.2001 r., zaś przydział jakiego Spółdzielnia dokonała na rzecz pozwanych miał miejsce w dniu 20.04.2001 r. (3 dni przed wejściem w życie nowych przepisów). Jak stanowi natomiast przepis przejściowy powołanej ustawy tj. art. 52:

*"**Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy art. 232 § 4, art. 233, art. 235 i art. 237 ustawy - Prawo spółdzielcze, do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni.**"*

Art. 232 § 4 Pr.Sp. w brzmieniu aktualnym na dzień wejścia w życie usm stanowił, iż:

"Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy rozdziału 2 oddziału 1 i 3 niniejszego działu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów poniższych."

Następnym istotnym w sprawie momentem czasowym jest nowelizacja usm z dnia 13 czerwca 2003 r. art. 52 zdanie pierwsze tejże ustawy stanowił bowiem, iż:

"Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy." (rozdział 2¹ jest zatytułowany "Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu" - dopisek M.P.)

Sytuację prawną pozwanych reguluje zatem - poprzez wskazane odesłanie - rozdział 2¹ usm, a więc są oni traktowani, tak jakby przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W świetle powyższe jasne jest zatem, że na rzecz pozwanych dokonany został przydział domu jednorodzinnego w dniu 20.04.2001 r., zaś sytuacja prawna takich osób, zgodnie z przepisami przejściowymi powołanymi powyżej, była tożsama z sytuacją prawną osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Gdyby ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odbyło się *lege artis*, to nie byłoby wątpliwości, co do podstawy prawnej na podstawie której pozwani zobowiązani są uiszczać na rzecz powodowej Spółdzielni opłaty eksploatacyjne, jednakże z uwagi na brak tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu powstał pewnego rodzaju problem w tym zakresie. W zrozumieniu sytuacji, w jakiej znajdują się obecnie pozwani, z pomocą przychodzi właśnie uchwała Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2013 r. (III CZP 104/12), o której była mowa powyżej. Uchwała ta dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednakże na podstawie wspomnianego art. 52 usm, w całości znajduje zastosowanie również do domu jednorodzinnego pozwanych.

Sąd Najwyższy w tejże uchwale definiuje ekspektatywę prawa pozwanych wskazując, że:

"Powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie. Problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektatywy jako prawa podmiotowego, samodzielnego w relacji do prawa oczekiwanego (definitywnego), czyli kiedy taki stan oczekiwania nie jest już indyferentny dla porządku prawnego i może być objęty ochroną prawną."

Co prawda przedmiotowa uchwała odnosi się bezpośrednio do sytuacji przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, ale Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni, poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych, zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie obecnego art. 6 ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

Kluczowe dla niniejszej sprawy jest stwierdzenie Sądu Najwyższego, iż w usm *"przewidziano odpowiednią sekwencję zdarzeń mającą na celu "ustanowienie" w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe: samej procedury przekształcenia, tj. czynności podejmowanych od chwili złożenia wniosku przez uprawnionego do czasu zawarcia umowy o przekształcenie i uzyskanie przez spółdzielnię w odpowiedni sposób właściwego tytułu prawnego do nieruchomości, umożliwiającego obciążeniem jej ograniczonym prawem rzeczowym. **Te pierwsze zdarzenia (wniosek, umowa) mogą prowadzić do ukształtowania się ekspektatywy spółdzielczego***

własnościowego prawa do lokalu, a dalsze (doprowadzające do uzyskania tytułu prawnego) powinny być już oceniane jako przewidziane ex lege, "ostatnie ogniwo" przesądzające możliwość definitywnego uformowania się omawianego prawa rzeczowego." Innymi słowy, brak jest przeszkód, aby z takim prawem wiązać obowiązek uiszczania należnych opłat eksploatacyjnych.

Niemożliwość więc pełnej konsumpcji prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. SN wskazał, że ekspektatywa ta ma przy tym charakter prawa majątkowego, zbywalnego i dziedzicznego, dla którego jedynie nie można założyć księgi wieczystej, nigdzie jednak nie wskazał, że brak tytułu prawnorzecowego spółdzielni do gruntu powoduje nieważność umów zawartych między spółdzielnią a jej członkami.

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2013 r. nie wynika, że osobom dysponującym przydziałem w budynku posadowionym na dzierżawionym gruncie nie przysługują żadne prawa, a zatem że swoje lokale zajmują bez podstawy prawnej. Wręcz przeciwnie. Uzasadnienie prowadzi do wniosku, że przydział takiego lokalu powoduje powstanie ekspektatywy, która jest prawem zbywalnym i dziedzicznym, zaś powstanie pełnego prawa własnościowego wymaga spełnienia się dodatkowej przesłanki w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) gruntu przez Spółdzielnię. Ekspektatywa ta nie ma nic wspólnego z jakąkolwiek ekspektatywą uregulowaną w usm czy też nowelizacji do niej. Uchwała nie prowadzi również do uznania, iż wydane przydziały na lokale są nieważne. Są to dokumenty pełnowartościowe, których skutek (powstanie prawa do lokalu), nastąpi w chwili nabycia przez spółdzielnię praw do gruntów. W tym miejscu należy przytoczyć fragment uzasadnienia, odnoszący się wprowadzie prawa lokatorskiego, jednak tym bardziej znajdujący zastosowanie do prawa własnościowego:

"w wyniku takiego przydziału i po zamieszkaniu uprawnionego członka w lokalu spółdzielczym doszło do ukształtowania się między tymi podmiotami stosunku obligacyjnego, związanego z posiadaniem określonego lokalu, związanego z posiadaniem określonego lokalu i odpowiadającego treściowo spółdzielczemu lokatorskiemu prawu do lokalu".

Stanowisko SN w zakresie skutków dokonania przydziału prawa (czy to lokatorskiego czy to własnościowego) jest zatem jednoznaczne. W wyniku takiego przydziału powstaje co najmniej prawo obligacyjne, o treści odpowiadającej prawu właściwemu. Nie sposób odmówić przy tym zastosowania powyższego stwierdzenia Sądu Najwyższego do prawa własnościowego w sytuacji gdy Sąd Najwyższy odniósł je do prawa lokatorskiego, ze swej istoty słabszego od prawa własnościowego. Ostatecznym potwierdzeniem charakteru prawnego ekspektatywy opisanej przez SN w przedmiotowej uchwale jest fragment uzasadnienia, w którym czytamy *"Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne"*.

Jak zatem widać Sąd Najwyższy traktuje ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawo rzeczowe (nie tylko obligacyjne) odpowiadające treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z tym zastrzeżeniem, że jako pełne prawo powstanie po spełnieniu ostatniego warunku, a zatem nabyciu prawa do gruntu przez spółdzielnię.

Uchwała z dnia 24.05.2013 r. miała na celu uregulowanie sytuacji osób, na rzecz których zostało ustanowione własnościowe prawo do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie nie będącym ani własnością spółdzielni, ani nie pozostającym w jej użytkowaniu wieczystym. Sąd Najwyższy podniósł, że *"istotne argumenty prawne przemawiają za niedopuszczalnością de lege lata możliwości skutecznego tworzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, zarówno w wyniku bezpośredniego utworzenia tego prawa (umowa członka ze spółdzielnią; tzw. przydział) (...)". Zdaniem Sądu Najwyższego osoby te dysponują ekspektatywą spółdzielczego własnościowego, a więc **oprócz tego, że mają prawo do zajmowania lokalu to są zobowiązane uiszczać opłaty eksploatacyjne, tak jak członkowie spółdzielni, którym przysługuje pełne prawo do lokali.***

Reasumując należy wskazać, iż Sąd Najwyższy skorzystał ze znanej doktrynie i orzecnictwu konstrukcji „prawa tymczasowego” (inaczej „oczekiwania prawnego”), celem zdefiniowania statusu prawnego osoby dysponującej *"nieważnym"* przydziałem lokalu. Sąd Najwyższy wywiódł, że nie sposób uznać, iż osobie takiej nie przysługuje względem spółdzielni tytuł prawny i że zajmuje ona lokal bezumownie. Sytuacja prawna takiej osoby, w zakresie jej praw i obowiązków, niczym nie różni się od sytuacji osób, którym przysługuje do lokalu pełne prawo. Ekspektatywa jest już bowiem prawem, tylko nie w pełni ukształtowanym, z uwagi na brak spełnienia jednej z przesłanek. Sąd Najwyższy daje temu wyraz wskazując:

*„Tym samym **dochodzi do stabilizacji sytuacji prawnej uprawnionego członka spółdzielni jako beneficjenta ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie do wzmocnienia jego pozycji w relacjach prawnych ze spółdzielnią. Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne.**”*

Nawiązując do powyższego, Sąd I instancji w wydanym wyroku z dnia 15.07.2015 r. w sposób całkowicie uprawniony i słuszny wskazał, iż zarzut nieważności przydziału domu jest jak najbardziej chybiony. Strona powodowa w pełni zgadza się z uzasadnieniem wyroku Sądu I instancji, zgodnie z którym:

*"zarówno w literaturze jak i **orzecnictwie SN od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego czyli tzw. ekspektatywy** Aktualność tejże konstrukcji w porządku prawnym tj. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczenia kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego ekspektatywą, przyjmowanego w orzecnictwie Trybunału Konstytucyjnego".*

Mając na uwadze powyższe, wszelkie zarzuty pozwanych w zakresie braku tytułu prawnego do domu jednorodzinnego nie mogą się ostać. W szczególności jednakże (o czym mowa też będzie poniżej), jak wskazał Sąd Rejonowy, *"pozwanicy stawiają się w sytuacji osób nie posiadających tytułu prawnego do domu, **co zresztą i tak pozostaje bez wpływu na obowiązek ponoszenia na rzecz Spółdzielni opłat** z tytułu korzystania z mediów i innych świadczeń obciążających lokal zajmowany bez tytułu prawnego".*

W tym miejscu powódka wskazuje, iż niezależne od tytułu prawnego do nieruchomości, jakim dysponowała by Spółdzielnia, pozwani nadal będą zobowiązani uiszczać na jej rzecz opłaty, ba - gdyby na tejże nieruchomości zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, obecna wysokość czynszu uległaby zwiększeniu, bowiem - jak powszechnie wiadomo - wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest zawsze wyższa niż czynsz dzierżawny. Gdyby stan prawno-rzeczowy do gruntu był uregulowany, pozwani nadal byłiby zobowiązani uiszczać takie same (a nawet wyższe) opłaty na rzecz Spółdzielni.

W świetle powyższego powódka zatem podnosi, że Sąd Najwyższy w jednoznaczny sposób opisał sytuację prawną osób, które z uwagi na brak tytułu prawno-rzeczowego spółdzielni do gruntu, na którym został posadowiony budynek, w którym znajdują się ich lokale, przyznając osobom tym ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Sytuacja pozwanych jest analogiczna do osób, o których mówi w uchwale z dnia 24.05.2013 r. Sąd Najwyższy. Z kolei przyjęcie interpretacji pozwanych byłoby bardzo poważne w skutkach, bowiem prowadziłoby do uznania, że nie tylko oni, ale także wszyscy pozostali mieszkańcy nieruchomości, którą Spółdzielnia dzierżawi od m. st. Warszawy, nie mają żadnego tytułu, na podstawie którego mogliby zajmować swe lokale/segmenty, a co za tym idzie uiszczać na rzecz Spółdzielni opłaty. To z kolei wiązałoby się z koniecznością obarczenia tymi opłatami pozostałych mieszkańców Spółdzielni.

Wszelkie zatem zarzuty pozwanych w przedmiocie braku tytułu prawnego do domu jednorodzinnego należy uznać za chybione. Do naruszeń przepisów Kodeksu cywilnego w tym art. 244, w którym określony jest katalog ograniczonych praw rzeczowych z pewnością nie mogło dojść, gdyż jak zostało wykazane powyżej, pomimo iż Spółdzielnia nie dysponuje prawem własności ani prawem użytkowania wieczystego do gruntu, przydział jakiego dokonała na rzecz pozwanych nie był nieważny. Okoliczność iż Sąd I instancji użył określenia *"Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego"*, w świetle jego dalszych ustaleń odnośnie konstrukcji ekspektatywy prawa, pozostaje to bez znaczenia, gdyż w istocie chodzi o sytuację prawną pozwanych, których traktuje się tak jak osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do domów jednorodzinnych w pełnej formie.

Ad. 1 b)

Brak podstaw do obciążania pozwanych opłatami zgodnie z art. 4 usm.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 4 i 6 usm, zgodnie z którymi Spółdzielnia jest uprawniona do obciążania opłatami eksploatacyjnymi i funduszem remontowym osób, którym przysługują prawa do lokali/domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej, powódka niniejszym wskazuje, iż w świetle określonego powyżej tytułu prawnego do segmentu jakim dysponują pozwani (ekspektatywa określona Uchwałą SN), podstawa prawna naliczania opłat jest dokładnie ta sama, która służy obciążaniu tymi opłatami uprawnionych do lokali, którym przysługują pełne prawa. Skoro bowiem sytuacja prawna obu kategorii podmiotów, w zakresie praw i obowiązków, jest zbieżna, to zapisy art. 4 i 6 usm, winny znaleźć tu zastosowanie wprost.

Pozwani dysponują zatem aktualnie ekspektatywą własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego o treści odpowiadającej pełnemu własnościowemu spółdzielczemu

prawu do segmentu (zarówno w zakresie praw jak i obowiązków), a zatem w zakresie praw i obowiązków znajdujących do nich zastosowanie **wszystkie przepisy, które odnoszą się do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do segmentu, w tym art. 4 ust. 1 u.s.m. w zakresie opłat i art. 6 w zakresie funduszu remontowego.**

Nawet jednak gdyby uznać, że istnieją wątpliwości w tym zakresie, to żadnych uwag nie może nasuwać zastosowanie wskazanego przepisu *per analogiam*. W prawie cywilnym, ze względu na otwartość i niezupełność regulacji, przyjmuje się generalnie, że analogia jest dopuszczalna. Stosunki między spółdzielniami oraz między spółdzielnią i osobami w niej zamieszkującymi, mają charakter cywilnoprawny. Wnioskowanie z podobieństwa jest przy tym jednym z najbardziej podstawowych zabiegów inferencyjnych stosowanych w praktyce prawniczej, analogia jest bowiem właśnie środkiem wypełniania luk w prawie (por. *wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 października 2006 r. IV CSK 132/06*). Nie może bowiem ostać się sytuacja, w której pozwany korzysta z praw przysługujących osobie posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie ponosi z tego tytułu żadnych obowiązków.

W tym miejscu powódka wskazuje także, że nawet gdyby podstawa wynikająca z art. 4 i 6 usm była niewłaściwa - jak twierdzą pozwani, to należałoby stwierdzić, że pozwani zajmują dom bezumowne. W zaistniałych okolicznościach powstaje bowiem sytuacja, w której wszyscy mieszkańcy Spółdzielni, w tym również mieszkańcy nieruchomości w zasobie której znajduje się dom jednorodzinny pozwanych, ponosić będą opłaty zgodnie z art. 4 usm a pozwani, korzystający z przedmiotowego domu w niczym nieskrępowany sposób, nie będą zobowiązani do uiszczania jakichkolwiek opłat, bowiem - jak twierdzą pozwani - nie istnieje podstawa prawna na bazie której można by pozwanych obciążyć kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem domu. W takiej sytuacji jedynym logicznym rozwiązaniem wydaje się być obciążanie pozwanych właśnie **wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie** z tego domu, skoro korzystają z niego bez żadnego tytułu prawnego.

Potwierdzeniem słuszności stanowiska powódki powinien być art. 690 kc, który znajduje do umowy dzierżawy zastosowanie na mocy odesłania z art. 694 kc, a który stanowi iż:

"Do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności."

Powyższe oznacza, że najemca (w tym przypadku dzierżawca - Spółdzielnia) może w stosunku do osoby trzeciej, zajmującej najmowany (dzierżawiony) lokal bez podstawy prawnej, wystosować roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (art. 224 kc). Uprzedzając uwagi strony pozwanej dotyczące możliwości zastosowania art. 690 kc do umowy dzierżawy, należy powołać się na stanowisko doktryny (*vide KC red. Osajda 2015 wyd. 11 / J. Górecki, G. Matusik*). Komentatorzy podkreślają, że art. 694 kc stanowi wyraźną podstawę odsyłającą do zastosowania przepisów o najmie (z wyłączeniem podziału na najem lokalu czy też najem zwykły), nie można zatem z założenia wykluczyć zastosowania tego przepisu również do dzierżawy. Jako przykład stosowania art. 690 kc do dzierżawy komentatorzy podają dzierżawę lokalu, **wychodząc z założenia, że nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której dzierżawca, który wynająłby lokal osobie trzeciej, byłby w gorszej sytuacji prawnej niż ten najemca, któremu lokal wynajął.**

Przenosząc powyższe rozważania na stan faktyczny niniejszej sprawy należy uznać, że nie można pogodzić się z sytuacją, w której Spółdzielnia udostępniając swym członkom lokale/segmenty na zasadach obligacyjnych, miałyby korzystać z mniejszej ochrony niż ta, która przysługuje tym członkom. Skoro zatem art. 694 kc nie nakazuje stosować do dzierżawy jedynie przepisów o najmie zwykłym, a odnosi się ogólnie do przepisów o najmie, to w sytuacji dzierżawy gruntu na cele związane z udostępnieniem wzniesionych na nim lokali/segmentów członkom Spółdzielni, nie może być wątpliwości o słuszności zastosowania do sytuacji prawnej Spółdzielni art. 690 kc, a przez to również art. 224 kc. Słuszność tę potwierdza cel umowy dzierżawy, zgodnie z którym Spółdzielnia miała zbudować nieruchomość lokalami mieszkalnymi i usługowymi dla swych członków. *De facto* bowiem, po dokonaniu tej zabudowy, Spółdzielnia dzierżawi lokale znajdujące się na nieruchomości i z nich - na zasadach spółdzielczych - uprawniona jest korzystać. To zatem zasadniczo zbliża sytuację Spółdzielni do przywołanego przez komentatorów przykładu dzierżawy lokalu, kiedy to odmowa zastosowania przepisów o ochronie własności, nie da się pogodzić z właściwością stosunku prawnego.

Skoro zatem w tej sytuacji możemy stosować art. 224 k.c., to należy w miejscu tym nadmienić, iż zgodnie z powszechnie panującym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wydzierżawił (tak. S. Rudnicki [w] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe.*, Warszawa 2006 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie VII) s. 548, komentarz do art. 225 k.c.). Z tytułu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni powódka pobiera czynsz w uśrednionej wysokości ok. 13 zł za 1 m² najętej powierzchni. Biorąc więc pod uwagę wielkość domu zajmowanego przez pozwanych (ok. 180 m²) miesięczne wynagrodzenie, jakie pozwani powinni uiszczać na rzecz Spółdzielni z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, wynosić powinno co najmniej 2.450 zł. Dla porównania - najwyższa opłata eksploatacyjna naliczona pozwanym w okresie objętym pozwem wyniosła ok. 1.600 zł., a więc blisko o 900 zł mniej. W takiej sytuacji korzystniejszym dla pozwanych byłoby więc stosowanie wobec nich przepisu art. 4 ust. 1¹ usm niż przepisów o bezumownym korzystaniu, czego pozwani - w świetle przedstawionych zarzutów - ogóle nie uwzględniają.

Ad. 1 c)

Zarządzanie nieruchomością przez Spółdzielnię.

Odnosząc się do zarzutu, iż grunt i budynek, w którym zamieszkują pozwani nie stanowi mienia Spółdzielni (nie wchodzi w zakres jej zasobów mieszkaniowych), w związku z czym pozwani nie powinni być obciążani opłatami na rzecz Spółdzielni, powódka niniejszym wskazuje iż ma ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością, na której znajduje się dom jednorodzinny pozwanych. Fakt, że Spółdzielnia nie przysługuje w stosunku do tego gruntu prawo rzeczowe, w żadnym wypadku nie zmienia istniejącego stanu rzeczy.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.s.m.:

„Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.”

Z powyższego wynika, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie. Zgodnie bowiem z art. 44 k.c.:

„Mieniem jest własność i inne prawa majątkowe”

W kategorii innych praw majątkowych mieszczą się prawa obligacyjne, również te wynikające z umowy dzierżawy. Powyższe nie budzi najmniejszych wątpliwości w świetle licznych i jednoznacznych wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego.

I tak w wyroku z dnia 09 marca 2004 r., I CK 425/03, Sąd Najwyższy wskazał:

*W świetle definicji zawartej w art. 44 k.c., prawo własności jest tylko jednym ze składników mienia, **mienie obejmuje bowiem - obok prawa własności - wszystkie pozostałe rodzaje podmiotowych praw majątkowych, a więc zarówno inne prawa rzeczowe, jak i prawa majątkowe wynikające ze stosunków obligacyjnych.***

Komentator Elżbieta Niezbecka wskazała:¹

*I tak mieniem są zarówno prawa o charakterze bezwzględnym (prawa rzeczowe), jak i względny (wierzytelności), przy czym nie ma znaczenia, czy mają one charakter zbywalny, czy niezbywalny, np. użytkowanie, służebności osobiste, nie ma też znaczenia ich wartość jako przedmiotu obrotu. W literaturze przyjmuje się, że **obok praw podmiotowych w skład mienia może wchodzić posiadanie oraz ekspektatywy.***

Zgodnie ze stanowiskiem Kazimierza Piaseckiego²:

*Mienie obejmuje także wierzytelności, których podstawę stanowią stosunki zobowiązaniowe, np. najem, **dzierżawa**, weksel, czek i inne papiery wartościowe (art. 921⁶-921¹⁴).*

Z kolei Małgorzata Bednarek w swoim komentarzu podaje³:

Prawa majątkowe przybierają postać praw bezwzględnych (skutecznych erga omnes), np. prawa rzeczowe, prawo do spadku, prawo do patentu, prawo do przedsiębiorstwa, albo praw względnych (skutecznych inter partes), np. najem, lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, licencja, prawa rodzinne.

Jak zatem widać okoliczność, że Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, nie ma wpływu na zakres jej uprawnień w

¹ Kidyba Andrzej, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, wyd. II

² Piasecki Kazimierz, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz

³ Bednarek Małgorzata, Mienie. Komentarz do art. 44-55(3) Kodeksu cywilnego

stosunku do pozwanych. Prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które Spółdzielnia uzyskała od gminy Ursynów w ramach umowy dzierżawy, jest bowiem innym prawem majątkowym w rozumieniu ww. przepisu. W kontekście powyższego należy uznać, że Spółdzielnia niewątpliwie ma nie tylko prawo ale i obowiązek administrowania nieruchomością, na której posadowiony jest budynek zasiedlony przez pozwanych. Okoliczność braku po stronie Spółdzielni uprawnienia o charakterze rzeczowym nie ma zaś żadnego znaczenia.

Ad. 1 d)

Celowe zaniechanie uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości przez Spółdzielnię.

Z uwagi na twierdzenia pozwanych dotyczące celowych zaniedbań w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego powódka niniejszym wskazuje, iż wskazane w apelacji tezy w tym przedmiocie są całkowicie nieprawdziwe.

Powódka wskazuje, iż przeszkody w uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, wynikają **wyłącznie z nieprzychylnej w tym zakresie postawy Miasta Stołecznego Warszawy**. Miasto Stołeczne Warszawa prezentuje wprawdzie stanowisko, zgodnie z którym odpowiedzialność za nie przeniesienie na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest segment pozwanych, ponosi powódka, z uwagi na nie podpisanie trzeciorzędowego dla sprawy protokołu, zaś ustanowienie prawa z zastosowaniem bonifikaty możliwe jest w oparciu o art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Nie jest to jednak prawda**. Stanowisko Miasta we wskazanym piśmie pomija bowiem okoliczność, że zgodnie z wymaganiami określonymi w § 5 ust. 1 pkt. 2 załącznika do uchwały nr XXVIII Rady m. st. Warszawy z dnia 15.04.2004 r., **warunkiem** uzyskania przez Spółdzielnię bonifikaty w oparciu o art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest **„wywiązywanie się dzierżawcy z zobowiązań wobec m. st. Warszawy”**.

Takie stanowisko jest o tyle zaskakujące, że Miasto wielokrotnie w kierowanej do Spółdzielni korespondencji podkreślało, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na dzierżawionym gruncie, będzie możliwe po uregulowaniu zaległości Spółdzielni w zapłacie czynszu dzierżawnego. W tym miejscu powódka pragnie podkreślić, że **rzekoma zaległość, o której mówi Miasto nie istnieje**. Miasto bowiem **bez żadnej podstawy (zawartej bądź w ustawie, bądź w umowie) czterokrotnie podniosło stawkę czynszu dzierżawy** i konsekwentnie nalicza Spółdzielni czynsz wg tej bezpodstawnie ustalonej stawki.

Spółdzielnia, kwestionując okoliczność, że ww. podwyżka została dokonana zgodnie z prawem, uiszcza na rzecz Miasta czynsz dzierżawy w dotychczasowej wysokości, określonej umową. Z tytułu tak dokonywanych wpłat, Spółdzielnia nie ma obecnie żadnych zaległości czynszowych. W związku ze stanowiskiem Miasta, iż skutecznie zmieniło wysokość czynszu, pomiędzy Spółdzielnią a Miastem toczą się obecnie spory sądowe z powództwa Miasta o dopłatę różnicy czynszu, który Spółdzielnia zgodnie z umową dzierżawy płaci, a czynszem którego bezpodstawnie żąda Miasto (sygn. XXIV C 16/12 oraz XXIV C 549/15).

Burmistrz Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy Robert Kempa, w piśmie do Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2015 r. (**Załącznik nr 1**), zawierającym wytyczne odnośnie skutecznego ubiegania

się przez Spółdzielnię ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie, wyraźnie wskazał jako podstawowy warunek – **zakończenie sprawy sądowej z powództwa m. st. Warszawy przeciwko SM „Przy Metrze” o zapłatę zaległego czynszu z tytułu dzierżawy gruntu.**

W tym miejscu powódka zwraca uwagę, że w postępowaniu sądowym jakie toczy się we wskazanej powyżej sprawie (częściowo już prawomocnie przegranej przez m. st. Warszawa) przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt. XXIV C 16/12), pełnomocnicy reprezentujący **Miasto wszelkimi sposobami próbują zwalczać korzystne dla Spółdzielni opinie rzeczoznawców dotyczące określenia wartości gruntu, dokonywanej w celu określenia wartości czynszu dzierżawnego.** Na ostatniej rozprawie w dniu 23.09.2015 r., **pełnomocnik m. st. Warszawy wniósł – po 3 latach procesu i 4 opiniach rzeczoznawców - o weryfikację poprawności ostatniego operatu złożonego do sprawy** przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W świetle powyższego, należy stwierdzić, że **działania m. st. Warszawy nie tylko nie zmierzają w żaden sposób do uregulowania kwestii ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie, ale wręcz ją uniemożliwiają.**

Miasto **od lat, uporczywie stawianym Spółdzielni warunkiem ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do dzierżawionego przez nią gruntu,** jest obowiązek uregulowania rzekomej zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego, wykazało się całkowitą niekonsekwencją. Niekonsekwencja ta jest zaś podyktowana zapewne tym, by całą odpowiedzialność za nieuregulowanie kwestii praw rzeczowych do ww. gruntu zrzucić na Spółdzielnię.

Po drugie zaś, pozwani w oczywisty sposób wprowadzają w błąd tut. Sąd podnosząc, iż jeśli ustanowiona zostanie własność domu na ich rzecz, to nie będą musieli płacić opłat tytułem eksploatacji podstawowej - nic bardziej mylnego, bowiem ich sytuacja właściwie się nie zmienia.

Jak wynika z treści art. 4 ust. 1 usm:

*"Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni** przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu."*

Zgodnie zaś z art. 4 ust. 4:

*"Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.** Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5."*

Należy w tym miejscu wskazać, że zarówno w okresie objętym powództwem jak i obecnie nie ma różnicy w wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni w relacji ekspektatywa prawa własnościowego - spółdzielcze własnościowe prawo do domu, a nawet do dysponowania odrębną własnością lokalu/domu jednorodzinnego. Spowodowane jest to tym, że w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" co do zasady, koszty całego mienia w podziale na poszczególne budynki i osiedla (koszty całej Spółdzielni) rozłożone są tylko na uprawnionych z niego korzystających. Sytuacja ta się nie zmieni po zmianie reżimu z art. 4 ust. 1 bądź 1[1] na art. 4 ust. 4 usm. **Już teraz bowiem pozwani ponoszą tylko koszty związane z utrzymaniem mienia będącego w dyspozycji osób z ich osiedla i to dotyczy całej infrastruktury, nie tylko kosztów bezpośrednich, ale też kosztów zarządu** (koszty te są wyodrębnione na poszczególne nieruchomości tworzące osiedla - tereny zielone, chodniki, infrastruktura, oświetlenie etc.). Innymi słowy, ponieważ nie ma mienia Spółdzielni, które jednocześnie nie byłoby mieniem przeznaczonym do korzystania przez mieszkańców poszczególnych osiedli, zmiana reżimu prawnego na art. 4 ust. 4 nie wpłynie na zakres obowiązków pozwanych.

Ad 2.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego powódka niniejszym wskazuje, iż wszystkie te zarzuty wskazane zostały w powiązaniu do zarzutów materialnych i stanowią wyłącznie próbę uwydatnienia stanowiska pozwanych, nie będąc jednocześnie konkretnymi zarzutami naruszenia procedury cywilnej przy wydawaniu zaskarżonego wyroku. Powódka odniesie się do nich w tym miejscu o tyle, o ile mają one jakikolwiek związek ze wskazanymi przepisami tj. art. 233, 232 i 217 kpc.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w żadnym wypadku nie mamy do czynienia z wewnątrznie sprzecznymi ustaleniami Sądu, a wywody pozwanych w tym zakresie wprowadzają wyłącznie zamęt do jasnego stanu sprawy. To że Sąd stwierdził, że powódka dysponuje prawem dzierżawy do gruntu, na którym posadowiony jest budynek pozwanych nie oznacza - jak wynika z argumentacji wskazanej powyżej - że nie mogła wydać przydziału na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa pozwanym w kwietniu 2001 r., ani że przydział ten był nieważny. Pozwani (jak się wydaje w sposób celowy) pomijają kwestię skutków prawnych Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23.05.2013 r., w którym skorzystano z konstrukcji ekspektatywy prawa celem określenia sytuacji prawnej pozwanych. Podobnie pozwani zupełnie pomijają fakt, iż znajdują się - na mocy przepisów przejściowych wskazanych powyżej - w takiej samej sytuacji jak osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do domów jednorodzinnych (pełne prawa do domów).

Nieprawdziwe jest stwierdzenie pozwanych, jakoby Sąd I instancji ustalił, że na poddaszu i w garażu znajduje się system centralnego ogrzewania i wobec tego ustalił wyższe opłaty z tytułu c.o. Jak wskazał Sąd Rejonowy *"przy rozliczaniu kosztów eksploatacji, dotyczących opłat za centralne ogrzewanie przyjęto powierzchnię użytkową budynku wraz z poddaszem, na którym nie ma kaloryferów. Wskazać jednak należy, iż w okresie od 1.1.2002 do 31.07.2006 r., rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania następowało na podstawie liczników, zgodnie z faktycznie zużyta energią cieplną. Tym samym powierzchnia ogrzewanej nieruchomości nie ma znaczenia przy ustalaniu kosztów związanych z jej ogrzewaniem"*.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących opinii biegłej złożonej w sprawie należy w pierwszym rzędzie wskazać, że ostatecznie, żadna ze stron uwag do opinii biegłej nie składała (!). Na ostatniej rozprawie w dniu 17.06.2015 r., strony - mimo wezwania biegłej na rozprawę - zrezygnowały z zadawania jej pytań, zaś pozwany Zbigniew Sarata oświadczył, że **"nie ma pytań do biegłej"**.

W świetle powyższego, podtrzymywanie wszystkich uwag jakie zostały zgłoszone do opinii biegłej, a które zdaniem powódki zostały już wyjaśnione (również z uwagi na brak pytań pozwanych do biegłej) powinno zostać uznane za bezprzedmiotowe. Wbrew temu co twierdzą pozwani, zarówno teza dowodowa jak i metodologia pracy biegłej, w sposób jednoznaczny świadczą o tym, że ustalane były koszty rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię, na podstawie przedstawionej dokumentacji księgowej, która obejmowała faktury, bilanse, rachunki zysków i strat. Sąd I instancji słusznie wskazał, iż biegła w swoich wyliczeniach oparła się na fakturach i rachunkach, które także nie uwzględniały przyszłych wydatków, a wskazywały, w jakiej wysokości faktycznie zostały one poniesione (!).

Zarzucanie Sądowi I instancji, iż nie podjął z urzędu inicjatywy dowodowej i nie powołał innego biegłego jest niedopuszczalne w świetle rzetelnych opinii biegłej specjalisty do spraw rachunkowości składanych do akt sprawy. Kontynuacja argumentacji co do wyliczeń na podstawie uchwał a nie na podstawie rzeczywistych kosztów, oparta jest na błędnym założeniu, że biegła wyliczała po uchwałach - co jest oczywistą nieprawdą. Nie można zarzucać biegłej, że jej opinia jest sprzeczna z lustracjami w Spółdzielni, bo po pierwsze biegła wydała niezależną opinię w oparciu o stan konkretnej sprawy, uwzględniając rzeczywiste koszty przypadające na dom pozwanych, a po drugie kwestia zawyżania opłat o 2,45 zł./m², o jakiej mowa w lustracji, została dokładnie w tejże lustracji wyjaśniona (zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m, różnica w kosztach za dany rok jest rozliczana zwiększając odpowiednio przychody w roku następnym).

Wnioski o przeprowadzenie dowodów podtrzymane na rozprawie w dniu 17.06.2015 r. przez pozwanego Zbigniewa Saratę zostały oddalone z uwagi na fakt, iż nie wniosły by nic nowego do sprawy, z czym strona powodowa się całkowicie zgadza. Spółdzielnia podnosi, iż pozwani nie mogą powoływać się na nie w dalszym toku postępowania (z uwagi na zaniechanie złożenia zastrzeżenia do protokołu rozprawy co do naruszeń procedury w trybie art. 162 kpc). Takie wnioski są aktualnie objęte prekluzją dowodową.

Ad. 3.

Mając na uwadze powoływanie się przez pozwanych na wyrok w sprawie o sygnaturze akt II 830/15 upr, który zapadł w analogicznym stanie faktycznym i prawnym, powódka niniejszym wskazuje, iż orzeczenie to jest nieprawomocne, a zostało wydane w składzie orzekającym, który także w analogicznej sprawie do niniejszej (dotyczyła żądania od pozwanych opłat za inny okres zaległości) wydał wyrok oddalający powództwo. Nie mniej należy wskazać, iż wydawane przez ten skład orzeczenia, pozostają w oderwaniu od utrwalonej linii orzeczniczej sądów warszawskich, które tak jak Sąd I instancji w niniejszej sprawie, co do zasady uwzględnił powództwo Spółdzielni. Odwoływanie się do tychże wyroków przez stronę pozwaną pozostaje zatem bez znaczenia na kanwie stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W innej sprawie na którą powołują się pozwani tj. sprawie o sygnaturze akt XXIV C 547/11 (sygnatura Sądu II instancji I ACa 1485/14), Sąd Apelacyjny jako Sąd II instancji wprowadził nie przychylił się do żądań Spółdzielni (dotyczyła zapłaty za zaległy wkład budowlany), nie mniej nie z tej przyczyny, że powódce nie przysługiwało prawo do nieruchomości (chodziło wyłącznie o przedawnienie). Jak wskazane zostało w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego:

"Tytuł prawny spółdzielni do przedmiotowego gruntu (dzierżawa), nie powodował nieważności Umowy, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przez Spółdzielnię, a obowiązkiem pozwanych (nabywców) było uiszczenie wkładu budowlanego w całości."

W dalszej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny powołał się na bogate orzecznictwo Sadu Najwyższego które potwierdza, że brak tytułu prawnego do gruntu nie powoduje unieważnienia umowy zawartej przez nabywców, zaś obowiązek wniesienia wkładu budowlanego pozostawał aktualny. W kontekście całkowicie bezzasadnych zarzutów pozwanych warto przytoczyć w tym miejscu fragment uzasadnienia tegoż wyroku, zgodnie z którym:

*„Niemożność konsumpcji prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. Ma ona charakter prawa majątkowego, zbywalnego i dziedzicznego (...). **Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną osób zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.**”*; „Tytuł prawny spółdzielni do przedmiotowego gruntu nie powodował nieważności Umowy, na mocy której spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przez Spółdzielnię ...”.

W świetle powyższego, powoływanie się przez pozwanych na wyrok oddalający powództwo Spółdzielni jest całkowicie nieuprawnione i pozbawione jakichkolwiek podstaw.

Ad. 4.

Podsumowując powyższe należy wskazać, iż:

1. wszystkie zarzuty wobec wyroku Sądu I instancji są nieuzasadnione, stąd też wyrok z dnia 15.07.2015 r. powinien zostać utrzymany w całości;
2. nie ulega wątpliwości, że zarówno w okresie objętym powództwem jak i obecnie, pozwani dysponowali przydziałem wydanym przez Spółdzielnię na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego i zamieszkiwali w przedmiotowym domu generując tym samym koszty poniesione ostatecznie przez powódkę;
3. przydział domu jednorodzinnego był ważny i skuteczny, przy czym pełny skutek uzyska jednak dopiero z momentem przeniesienia własności nieruchomości /ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni (na dzień dzisiejszy pozwani dysponują ekspektatywą prawa ostatecznego – wyrok SN z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12)

4. postępowanie przed Sądem I instancji zmierzało w istocie do ustalenia, jaka jest wysokość kwoty, którą Spółdzielnia rzeczywiście poniosła na utrzymanie segmentu pozwanych w spornym okresie;
5. ustalenia Sądu I instancji w przedmiocie zarówno samego obowiązku wnoszenia opłat do powodowej Spółdzielni jak i wysokości spornej kwoty zostały dokonane przy pomocy dostępnych źródeł dowodowych w tym opinii biegłej specjalisty do spraw rachunkowości, która w sposób rzetelny i wyczerpujący wskazała wysokość kwoty, jaką pozwani są zobowiązani uiścić na rzecz Spółdzielni;
6. podnoszone w trakcie postępowania zarzuty dot. nieważności przydziału domu, zostały w całości wyjaśnione przez Sąd I instancji, a argumentacja pozwanych, która miała za nimi przemawiać nie zasługiwała na uwzględnienie.

W załączeniu:

- pismo z dnia 29.01.2015 r.
- potwierdzenie nadania pisma do pełnomocnika pozwanych



**Monika Piwońska,
radca prawny**



Burmistrz Dzielnicy Ursynów
Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443 71 01, faks 22 443 71 02
rkempa@ursynow.pl, www.ursynow.pl

Warszawa dn. 29 stycznia 2015 roku

UD-XII-ZOR.0003.26.2015.NKR
(3.MWO-UD-XII-WOD)

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Ursynów Zespół Obsługi Rady Dzielnicy Ursynów		
wpl.	2015 -01- 30	-1-
ania		
L. dz.		
zaj.		

Pani
Ewa Cygańska
Radna Dzielnicy Ursynów
m.st. Warszawy

za pośrednictwem
Zespołu Obsługi Rady
Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

W odpowiedzi na interpelację nr 28 zgłoszoną w dniu 15.01.2015r. w sprawie przedstawienia stanowiska Zarządu w sprawie „Memorandum” skierowanego do radnych podczas pierwszej sesji Rady przekazuję następujące informacje.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Biura Gospodarki Nieruchomościami grunt oznaczony jako dz.ew.nr 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 o łącznej powierzchni 3,0282ha został wydzierżawiony na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na okres 29 lat umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep.A nr 13556/97 z dnia 2.10.1997r. Spółdzielnia dokonała zabudowy gruntu i wystąpiła do dawnej Gminy Warszawa-Ursynów z wnioskiem o oddanie gruntu w użytkowania wieczyste. Uchwałą nr 287 z dnia 25.07.2000r. Rada dawnej Gminy Warszawa-Ursynów zwołała przedmiotowy grunt z obowiązku zbycia w drodze przetargu oraz przeznaczyła do oddania w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz SM „Przy Metrze”. Uchwała nr 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 25.07.2000r. nie może obecnie stanowić podstawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz SM „Przy Metrze”. W 2002r. został dokonany podział spółdzielni. Utworzona została Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II”, która przejęła od SM „Przy Metrze” prawa i zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy z dnia 2.10.1997r. w odniesieniu do gruntu oznaczonego jako dz.ew.nr 4/3 z obrębu 1-11-05 o pow. 0,8902 ha zabudowanego budynkiem wielorodzinnym.

Uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości stanowiących własność m.st.Warszawy może nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XXVIII Rady m.st.Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Zasada jest, że nieruchomości stanowiące własność m.st.Warszawy są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątek od tej zasady, w przypadku długoletnich dzierżawców nieruchomości, stanowi przepis art.37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przewiduje, iż odpowiednia rada w drodze uchwały może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na

podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli została ona zbudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

Ponadto zgodnie z §5 ust.1 pkt 2 załącznika do w/w uchwały Rady m.st.Warszawy istnieje możliwość zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu jeżeli nieruchomość sprzedawana jest na rzecz osoby, która ją dzierżawi na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę, a ponadto:

- a) zabudowa ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
- c) dzierżawca wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st.Warszawy.

Przesłanki wymienione w powołanym przepisie art.37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w §5 ust.1 pkt 2 załącznika do uchwały Rady m.st.Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004r. muszą być spełnione łącznie aby m.st.Warszawa mogło odstąpić od trybu przetargowego zbycia nieruchomości. Jednak spełnienie wszystkich w/w warunków nie oznacza, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości.

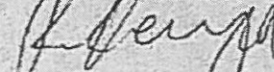
Na podstawie korespondencji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” oraz mieszkańcami tej spółdzielni ustalono, że w celu umożliwienia obu spółdzielniom podjęcia starań o nabycie gruntu i przeniesienie własności budynków konieczna jest zmiana umowy dzierżawy zawartej w dniu 2.10.1997r. z SM „Przy Metrze”.

W tym celu niezbędne jest podpisanie przez SM „Przy Metrze” i SM „Migdałowa II” protokołu w sprawie uzgodnienia warunków zmiany umowy dzierżawy z dnia 2.10.1997r., który będzie stanowił podstawę do zawarcia umowy notarialnej, na mocy której umowa dzierżawy zostanie zmieniona. Dopiero po podpisaniu w/w aktu notarialnego obie Spółdzielnie będą mogły ubiegać się o nabycie dz.ew.nr 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 jako wieloletni dzierżawcy. Po uzyskaniu prawa własności gruntu wraz z zabudową Spółdzielnie będą mogły dokonać sprzedaży lokali (budynków) znajdujących się na tych gruntach. Jednak, pomimo otrzymania projektu protokołu uzgodnień w tej sprawie, do chwili obecnej nie został on podpisany przez żadną ze Spółdzielni.

Ponadto niezbędne jest zakończenie sprawy sądowej z powództwa m.st.Warszawy przeciwko SM „Przy Metrze” o zapłatę zaległego czynszu z tytułu dzierżawy gruntu.

Jednocześnie informuję, że sprawy dotyczące sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe należą do wyłącznej kompetencji Biura Gospodarki Nieruchomościami. Niemniej będę czynił starania w celu przyspieszenia regulacji stanu prawnego gruntów spółdzielni.

BURMISTRZ DZIELNICY URSYNÓW
M.ST. WARSZAWY


Robert Kemna

do wiadomości:

1.Przewodnicząca Rady Dzielnicy Ursynów m.st.Warszawy

