

*Dolpis*

Warszawa, dnia 23 marca 2021 r.

**Sąd Rejonowego dla Warszawy Mokotowa**  
**II Wydział Cywilny**  
Ul. Płocka 9/11b  
01-231 Warszawa

**Powódka:**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”**  
**z siedzibą w Warszawie**

adres w aktach sprawy

**zastępowana przez**

**adwokat Monikę Iwaniak-Jeziorowską**

działająca z substytucji

**radcy prawnego Moniki Piwońskiej**

P - Law Legal Advisors

adres w aktach sprawy

**Pozwani:**

**1. Zbigniew Sarata**

**2. Zofia Maciejewska-Sarata**

adresy w aktach sprawy

**sygn. akt: II C 107/18**

**Pismo procesowe powoda**

Działając w imieniu powódki, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, dalej jako „Spółdzielnia”, pełnomocnictwo wraz z pełnomocnictwem substytucyjnym w aktach sprawy, w związku ze zobowiązaniem tut. Sądu do złożenia w terminie 14 dni pisma procesowego, w którym powód odniesie się do twierdzeń i zarzutów pozwanych zawartych w piśmie z dnia 25 lutego 2021 r., w tym zarzutów stanowiących powtórzenie argumentacji zawartych w uzasadnieniach orzeczeń wydanych w sprawach V Ca 1771/19, V Ca 275/19, XVI C 1010/19 (zobowiązanie wraz z pismem pozwanych doręczone w dniu 10 marca 2021 r.), niniejszym

Mając na uwadze powyższe:

1. podtrzymuję powództwo w całości;
2. podtrzymuję dotychczas złożone wnioski dowodowe w całości;
3. zaprzeczam w dalszym ciągu wszystkim twierdzeniom pozwanych, w szczególności w zakresie braku obowiązku uiszczania opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu przez pozwanych, braku podstawy do zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomością, na której wybudowano segment pozwanych, których rzekomo (w ocenie pozwanych) miałyby nie należeć do mienia Spółdzielni, nieskutecznego ustanowienia przydziału,

niepodejmowania przez Spółdzielnię działań w kwestii ustanowienia na jej rzecz m.st. Warszawa użytkowania wieczystego nieruchomości, braku udokumentowanych kosztów;

4. wnoszę o pominięcie wszystkich wniosków dowodowych z dokumentów zawartych w piśmie pozwanych z 25 lutego 2021 r.:
  - a) **na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2) KPC** ze względu na to, iż wnioski te są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy,
  - b) **na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 4) KPC** ze względu na to, iż wnioski dowodowe nie wskazują faktów, które mają być udowodnione, a tym samym są niemożliwe do przeprowadzenia,
5. wnoszę o przeprowadzenie dowodu z korespondencji mailowej pomiędzy Zbigniewem Saratą a Gabrielą Rudnicką-Wąs na fakt nieprzydatności opinii biegłej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz na fakt stronniczości biegłej;
6. uzupełniam stanowisko w sprawie.

## UZASADNIENIE

### 1. Przesłanki przemawiające za pominięciem wniosków dowodowych pozwanego.

#### a) Fakty nieistotne

Powódka wskazuje, iż wbrew twierdzeniom pozwanego, orzeczenia przez niego wskazane nie mają wpływu na toczące się postępowanie. Załączone odpisy orzeczeń stanowią dowód nieprzydatny dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Co prawda art. 365 § 1 KPC orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby, jednakże w polskim systemie **prawnym nie obowiązuje system prawa precedensowego**, tak jak w krajach anglosaskich. Moc wiążąca orzeczenia odnosi się do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia. Nie można więc orzec o zasadności lub o braku zasadności roszczeń Spółdzielni za okresy, których dotyczyły orzeczenia wskazane przez pozwanego. Przedmiotowa sprawa dotyczy jednak przede wszystkim innego okresu zaległości, dlatego też tutaj Sąd nie jest związany orzeczeniami w innych postępowaniach.

Jak wskazał Sąd Najwyższy – Izba Cywilna Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2020 r., w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 77/20, moc wiążąca orzeczeń nie rozciąga się na kwestie prejudycjalne. Zakresem prawomocności materialnej jest objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do tego doprowadziły. Sąd Najwyższy wskazuje, iż zagadnienia mające znaczenie dla sprawy mogą być przedmiotem odmiennego osądu w procesach. Ograniczenie swobody jurysdykcyjnej sądu doprowadziłoby do odstąpienia od zasady bezpośredniości i swobodnej oceny dowodów. Przepisy, a w szczególności art. 365 § 1 KPC dopuszcza do rozbieżności ocen między sądami.

Nie ulega wątpliwości, iż prawo do sprawiedliwej procedury sądowej stanowi element prawa do sądu, wyrażonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. Tak jak wskazał Sąd

Najwyższy w Wyroku z dnia 14 października 2020 r. w sprawie o sygnaturze akt I NSNc 34/19, na prawo do sądu składają się w szczególności: prawo dostępu do sądu, tj. prawo uruchomienia procedury przed sądem (niezależnym, bezstronnym i niezawisłym), prawo do odpowiednio ukształtowanej procedury sądowej, zgodnej z wymogami sprawiedliwości i jawności oraz prawo do wyroku sądowego, tj. prawo do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Takie stanowisko ugruntowało się również w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Gdyby więc przyjąć, iż tutaj Sąd opierałby się wyłącznie na orzeczeniach wskazanych przez pozwanego, to **powód miałby ograniczone prawa, o których mowa powyżej**. Orzekanie na podstawie wydanych przez inne sądy wyroków naruszałoby zasady demokratycznego państwa prawnego, a w szczególności zasadę bezpośredniości i niezawisłości sędziowskiej.

Ponadto Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 181/14, wskazał, iż każdy wyrok sądowy jest rozstrzygnięciem o konkretnym przedmiocie procesu. Sentencje wyroków obejmują rozstrzygnięcia o żądaniach stron. Niniejsze postępowanie nie obejmuje żądań powódki w pozostałych postępowaniach, dlatego też ogłoszone wyroki w innych postępowaniach nie mają wpływu na toczące się postępowanie. Jak wskazuje dalej Sąd Najwyższy w wyżej wskazanym wyroku - „Moc wiążąca w zakresie ustanowionym w art. 365 KPC odnosi się tylko – jak to ujmuje się w piśmiennictwie - **do „skutku prawnego”, który stanowił przedmiot orzekania i nie oznacza związania sądu (i stron) ustaleniami zawartymi w uzasadnieniu innego orzeczenia.**” Takie stanowisko Sądu Najwyższego najwyraźniej wskazuje, iż Sąd w niniejszym postępowaniu nie jest zwolniony z obowiązku zbadania podstaw prawnych roszczeń powoda. Orzeczenia wskazane przez pozwanego mogą być jedynie traktowane jako próba potwierdzenia stanowiska pozwanych w niniejszym postępowaniu i w takim kontekście powinny być maksymalnie spostrzegane.

#### **b) Brak tezy dowodowej (dowód niemożliwy do przeprowadzenia)**

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 25 lutego 2021 r. informuje Sąd o wyrokach sądowych w innych sprawach, tj. w sprawach o sygnaturach akt: V Ca 1771/19, II C 33/19, V Ca 275/19 oraz XVI C 1010/19. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż trudno w tym piśmie pozwanego odnaleźć prawidłowo skonstruowane wnioski dowodowe. Zgodnie bowiem z art. 235<sup>1</sup> KPC we wniosku o przeprowadzenie dowodu strona jest **obowiązana oznaczyć dowód w sposób umożliwiający przeprowadzenie go oraz wyszczególnić fakty, które mają zostać wykazane tym dowodem**. Pozwany w petitum swojego pisma wymienił jedynie orzeczenia, które jego zdaniem mają jakikolwiek wpływ na niniejsze postępowanie (co jest w ocenie powoda nieprawdą, o czym poniżej). Zdaniem powoda więc pismo **to nie powinno być traktowane w żaden sposób jako wniosek o przeprowadzenie dowodów z dokumentów, ponieważ nie została sformułowana teza dowodowa**.

Pomimo powyższego ogólnego stanowiska dotyczącego orzeczeń, powódka poniżej odnosi się szczegółowo do każdego ze wskazanych przez pozwanego wyroków.

#### **2. Wyrok w sprawie V Ca 1771/19 z dnia 27 listopada 2019 r.**

Odnosząc się już szczegółowo do poszczególnych wyroków, wskazanych przez pozwanego, w pierwszej kolejności należy wskazać, że wyrok w sprawie o sygnaturze akt V Ca 1771/19 z dnia 27 listopada 2019 r. jest całkowicie niezrozumiały dla powoda. Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sadu I instancji i oddalił powództwo w całości opierając się głównie o zasady współżycia społecznego wynikające z art. 5 KC. Zdaniem powódki wyrok **ten nie powinien mieć żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy** nie tylko ze względów wskazanych w petitum niniejszego pisma, ale także dlatego, iż jest to wyrok, który został wydany **bez gruntownej analizy materiału dowodowego, a także narusza przepisy**.

W uzasadnieniu Wyroku w sprawie o sygn. akt V Ca 1771/19 Sąd wskazał, iż podstawą zmiany wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie i oddalenie powództwa w całości jest wspomniany wyżej art. 5 KC. Przepis ten stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zdaniem powódki w wyroku z dnia 27 listopada 2019 r. doszło do niewłaściwego zastosowania art. 5 KC i rażącego naruszenia przepisów prawa. Ze względu jednak na to, iż wartość przedmiotu sporu jest zbyt niska powódka nie ma możliwości złożenia skargi kasacyjnej, dlatego jedynie w niniejszym piśmie może wskazać swoje stanowisko co do orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie.

Powódka w pełni zgadza się ze stanowiskiem zawartym w Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 286/12. Sąd Najwyższy wskazał, iż stosowanie art. 5 KC może mieć miejsce „**jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącą w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo.**” Ponadto tak jak wskazał Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 13 września 2016 r. (sygn. akt I ACa 138/16) ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej z art. 5 KC **musi uwzględniać interesy obu stron**. W wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2019 r., sygn. akt V Ca 1771/19 uwzględniony został **jedynie interes pozwanych**. Ustawodawca w art. 5 KC wyłączył co prawda ochronę podmiotu korzystającego z przysługującego mu prawa w sposób, jaki nie da się pogodzić z zespołem szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym, jednakże **inne zachowania drugiej strony muszą spotkać się z krytyką poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku cywilnoprawnego i całokształtu okoliczności danego przypadku**.

Powódka zwraca uwagę, iż problematyką istoty klauzuli generalnej zajął się również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 r. (sygn. akt II CSK 555/14). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż niedopuszczalne jest czynienie ze swojego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego i przyjęcie, że ma ona na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa zgodnego z literą praw powodowałoby w sumie skutki rażąco niesprawiedliwe lub krzywdzące dla pozwanego, niedające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości

powszechnie uznanych w społeczeństwie, to należy skorzystać z możliwości, jaką stwarza art. 5 KC i oddalić takie żądani. Jednakże nie ulega wątpliwości, że w sprawie, której dotyczy wyrok, na który powołuje się pozwany, oraz w niniejszej sprawie, obciążenie pozwanych kosztami przez nich wywołanymi oraz kosztami powstałymi wskutek zaspokajania pozwanych w związku z korzystaniem z nieruchomości **nie sposób uznać za niemoralne czy podważające jakiejkolwiek wartości ugruntowane społecznie**. Powołanie się więc przez Sąd Okręgowy w Warszawie na art. 5 KC jest więc rażącym naruszeniem tego przepisu i niewłaściwym zastosowaniem tego przepisu.

Ponadto powódka wskazuje, iż wyrok z dnia 27 listopada 2019 r. narusza przepisy uregulowane w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 4 USM poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że Spółdzielnia winna w odrębny sposób ewidencjonować poniesione przez nią koszty w sytuacji, gdy powyższy sposób wynika **wprost z przepisów ustawy**. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 3 USM „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.” Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 4 USM „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.” Z przepisów tych jednoznacznie wynika, że zobowiązanymi do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych są **członkowie spółdzielni, ale też i osoby niebędące członkami spółdzielni, a którym przysługuje prawo do lokalu**. Zobowiązani są również (a de facto dla niniejszej sprawy przede wszystkim) **osoby, którym przysługuje ekspektatywa prawa do lokalu**.

Wysokość opłat eksploatacji w Spółdzielni jest ustalana zgodnie z przepisami, tj. na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”, dlatego też powódka w żaden sposób nie może zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2019 r. i uważa, iż wyrok ten nie może mieć żadnego wpływu na niniejsze postępowanie ze względu na błędne zbadanie sprawy. Wyrok ten jest **wysoce szkodliwy** i doprowadził do tego, że doszło do pokrzywdzenia osób fizycznych, mieszkańców i członków Spółdzielni, ponieważ na nich spadł obowiązek poniesienia kosztów eksploatacji za okres objęty powództwem w sprawie, w której orzekał Sąd Okręgowy.

### 3. Wyrok w sprawie II C 33/19 z dnia 04 lutego 2020 r.

W odniesieniu się do Wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 04 lutego 2020 r., oprócz powyższego, należy przede wszystkim wskazać, iż **wyrok ten nie jest prawomocny**, a Spółdzielnia złożyła od niego apelację. Obecnie sprawa toczy się w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie i prowadzone jest pod sygnaturą akt V Ca 290/20.

W ustosunkowaniu się do tego wyroku powódka może tak naprawdę powielić w części stanowisko, które zostało już wskazane w ust. 2 niniejszego pisma. Sąd Okręgowy wydał wyrok z **całkowitym pominięciem złożonego materiały dowodowego, a wyrok ten oparł jedynie na zarzucie przedawnienia**. Powód w apelacji wskazał jednak, że zgodnie z dokumentami załączonymi do niniejszej sprawy doszło do przerwania terminu przedawnienia. W związku z tym Spółdzielnia nie zgadza się ze stwierdzeniem, jakoby nie zadbała należycie o interesy jej członków. Spółdzielnia terminowo wystąpiła z roszczeniami na drogę sądową w niniejszej sprawie i do czasu prawomocnego zakończenia sprawy nie można stwierdzić, iż do tego nie doszło.

Ustosunkowując się do wyroku II C 33/19 należy również wskazać na inne kwestie. Spółdzielnia w niniejszej sprawie podnosiła zarzuty związane z naruszeniem art. 5 KC, które polegały na błędnym przyjęciu, że pozwany zgłaszając zarzut przedawnienia dochodzonego przez powódkę roszczenia nadużył swego prawa, a jest to sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Ponadto Spółdzielnia zarzuciła naruszenie art. 13 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, jak również szereg naruszeń procedury cywilnej, które złożyły się na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy. To nierozpoznanie istoty sprawy miało wyraz w ograniczeniu postępowania dowodowego, ustaleń faktycznych i oceny prawnej –w istocie - wyłącznie do niektórych okoliczności związanych z przedawnieniem roszczenia, z pominięciem rozpoznania sprawy co do jej meritum.

Powyższe wskazuje, że Sąd rozpoznający sprawę o złożenie przez m. st. Warszawa zastępczego oświadczenia woli w zakresie ustanowienia użytkowania wieczystego zupełnie nie rozpoznał sprawy, co w sposób jednoznaczny przełożyło się na konieczność wywiedzenia apelacji przez Spółdzielnię. Jednocześnie wbrew twierdzeniom podnoszonym przez pozwanego **nie jest prawdą, że Spółdzielnia przez całe lata nie podejmowała prób związanych z regulacją praw do gruntów** (w zakresie nieruchomości, na której wybudowany został segment pozwanych), **bo w rzeczywistości zabiegi te podjęła tuż po zawarciu umowy dzierżawy**. Cały materiał dowodowy w powyższym zakresie został złożony do akt postępowania w sprawie II C 33/19. Jednocześnie brak woli ze strony miasta stołecznego Warszawy, a następnie podejmowanie działań, które skutkowały wygenerowaniem sztucznego zadłużenia z tytułu umowy dzierżawy powoduje, że umowa użytkowania wieczystego nie została zawarta do dnia dzisiejszego.

#### 4. Wyrok z dnia 05 sierpnia 2020 r. w sprawie V Ca 275/19

Spółdzielnia wskazuje, iż wyrok V Ca 275/19 tak jak pozostałe orzeczenia, nie mają wpływu na niniejsze postępowanie. Należy jednak wskazać, iż w sprawie, w której orzekł Sąd Okręgowy w Warszawie, dnia 04 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wyrokiem wstępnym i częściowym z dnia 04 lipca 2016 r. uznał za usprawiedliwione co do samej zasady roszczenie Spółdzielni. Sąd Okręgowy w Warszawie powołał się jednak na art. 5 KC, co zdaniem Spółdzielni analogicznie jak w wyroku w sprawie o sygnaturze akt V Ca 1771/19, o czym mowa szerzej w ust. 2 niniejszego pisma. Powołanie się przez Sąd Okręgowy w Warszawie na art. 5 KC jest rażącym naruszeniem tego przepisu i niewłaściwym zastosowaniem tego przepisu, tak jak w wyroku w sprawie V Ca 1771/19.

Należy w tym miejscu wskazać, iż stanowisko to zostało powielone w tej sprawie zapewne ze względu na to, iż sprawę tą rozpoznawał ten w części ten sam skład, co sprawę V Ca 1771/19, co miało niewątpliwie wpływ na wydanie podobnego wyroku.

Obecnie, po uchyleniu wyroku I instancji, postępowanie w niniejszej sprawie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa pod sygnaturą akt II C 2534/20 i **nie zostało ono zakończone**.

#### **5. Wyrok w sprawie XVI C 1010/19 z dnia 07 grudnia 2020 r.**

Ustosunkowując się do wyroku w sprawie XVI C 1010/19 Spółdzielnia wskazuje, że wyrok ten **nie jest prawomocny i 05 lutego 2021 r. złożyła od tego wyroku apelację**.

Powódka podkreśla, iż Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w wyroku w sprawie o sygnaturze akt XVI C 1010/19 wskazał, że należności Spółdzielnia miała prawo żądać swoich należności na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niezasadnym jednak jest, aby na podstawie art. 5 KC Sąd zasądził tylko część dochodzonych przez Spółdzielnię roszczeń. Powódka w rozumieniu tego przepisu ma prawo żądać od pozwanych realizacji określonego ustawowo obowiązku, tj. obowiązku opisanego w art. 4 USM. Obowiązek ten polega na partycypowaniu w kosztach utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Sąd w wyroku w sprawie XVI C 1010/19 nie wyjaśnił na czym w jego ocenie polegać miałyby sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Nie wskazał żadnej korelacji, jaka następuje w jego ocenie pomiędzy możliwością dochodzenia opłat eksploatacyjnych, a brakiem regulacji stanu prawnego nieruchomości, która jest zupełnie poza przedmiotem niniejszego postępowania i która nie wpływa na możliwość dochodzenia od pozwanych roszczenia objętego sporem. Argumentacja Sądu wydającego wyrok w tej sprawie jest całkowicie błędna. Spółdzielnia stoi na stanowisku, iż korzystający, tj. Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata, powinni ponosić koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, którą zajmują.

#### **6. Ustosunkowanie się kwestii biegłej sądowej Gabrieli Rudnickiej-Wąs**

W uzasadnieniu pisma z dnia 25 lutego 2021 r. pozwany w pierwszej kolejności odnosi się do opinii przygotowanej przez biegłą Gabrielę Rudnicką-Wąs. Powódka ponownie wskazuje, iż biegła sądowa przygotowuje opinie, które są nie tylko nie przydatne dla sprawy, ale także opinie, które zawierają w sobie szereg kategoriycznych i stronniczych stwierdzeń. Biegła Gabriela Rudnicka-Wąs przekraczając posiadane uprawnienia w sporządzonych przez siebie opiniach dokonuje analizy wybranych dokumentów i poczyniła szereg stronniczych stwierdzeń. Pozwany wskazuje, iż biegła „zadała sobie trud zbadania stanu prawnego nieruchomości...”, aczkolwiek zdaniem powódki jest to wejście w kompetencje Sądu, co jest niedopuszczalne przy opiniach biegłych. Takie sformułowania jak np. „brak jest jakiejkolwiek podstawy prawnej i faktycznej wynikającej z niniejszego postępowania sądowego do obciążania pozwanego opłatami za jego lokal mieszkalny” są **niedopuszczalne w opinii biegłej sądowej, ponieważ tylko Sąd ma uprawnienia do wysuwania takich wniosków**.

Stronniczość biegłej potwierdza także **Załącznik nr 1** do niniejszego pisma. Po wymianie korespondencji mailowej pomiędzy Gabriellą Rudnicką – Wąs a Zbigniewem Saratą, która została przez pozwanego dołączona do innego postępowania, budzi wątpliwości co do stronniczości biegłej. Zdaniem powódki **niedopuszczalne jest, aby biegła sądowa przygotowująca opinie do spraw sądowych kontaktowała się w taki sposób z jedną ze stron**. Treść wiadomości mailowych tylko potwierdza, iż Gabriela Rudnicka – Wąs jest osobą stronniczą, dlatego też nie należy brać pod uwagę jej opinii w sprawach pomiędzy Spółdzielnią a pozwanymi.

Dodatkowo wskazuję, że w piśmie Zbigniewa Saraty nie znajduje się żadna teza dowodowa, dlatego też stanowisko pozwanego odnośnie opinii Gabrieli Rudnickiej-Wąs powinno zostać pominięte.

#### **7. Ustosunkowanie się do kwestii dotyczącej zarządzania nieruchomością przy ul. Lanciego 9 B**

Spółdzielnia wskazuje, iż wbrew stanowisku pozwanego, posiada **ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie**. Obowiązek ten wynika wprost z przepisów Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Należy wskazać, że umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a pozwanymi, a także przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej są ważne. **Pozwanym przysługuje w Spółdzielni ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej**. Powódka zgadza się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartego w Uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, w której wskazano, że *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa*. Wszelkie twierdzenia pozwanego, iż Spółdzielnia nie ma żadnego ustawowego obowiązku zarządzania nieruchomością, są więc błędne. **Spółdzielnia ma więc prawo żądać od pozwanych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych jak i dochodzić konieczności ich regulowania na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**. Fakt, że Spółdzielni nie przysługuje w stosunku do tego gruntu prawo rzeczowe, w żadnym wypadku nie zmienia istniejącego stanu rzeczy.

Powołując się na art. 1 ust. 3 USM, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Z tego przepisu wynika, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie. Zgodnie z art. 44 KC mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. W kategorii innych praw mieszczą się właśnie prawa obligacyjne, również te, wynikające z umowy dzierżawy. Powyższe nie budzi najmniejszych wątpliwości w świetle licznych i jednoznacznych wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwa i judykatury.

Sąd Najwyższy w wyroku z 09 marca 2004 r. wskazał, że w świetle definicji zawartej w art. 44 KC 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 (sygn. akt I CK 425/03).

W literaturze przedmiotu wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym i tak, mieniem są zarówno prawa o charakterze bezwzględny (prawa rzeczowe), jak i względnym (wierzytelności), przy czym nie ma znaczenia, czy mają one charakter zwykły, czy niezwykły, 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 (por. Niezbecka E. [w:] Kidyba A., Kodeks cywilny, Komentarz, tom I, Część ogólna, wyd. II).

Kazimierz Piasecki podaje, że mienie obejmuje także wierzytelności, których podstawę stanowią stosunki zobowiązaniowe, np. najem, dzierżawa, weksel, czek i inne papiery wartościowe (art. 921<sup>6</sup> – 921<sup>12</sup>) (por. Piasecki K., Kodeks cywilny, Księga pierwsza, Część ogólna. Komentarz).

Co więcej, prawa majątkowe przybierają postać praw bezwzględnych (skutecznych erga omnes), np. prawa rzeczowe, prawa do spadku, prawo do patentu, prawo do przedsiębiorstwa, albo praw względnych (skutecznych inter partes), np. najem, lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, licencja, prawa rodzinne (por. Bendarek M., Mienie, Komentarz do art. 44-55(3) Kodeksu cywilnego).

Jak widać, okoliczność, że Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczywistym do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanego, nie ma wpływu na zakres jej uprawnień w stosunku do pozwanego. 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 zarządzania nieruchomością, na której posadowiony jest budynek zasiedlony przez pozwanego.

Okoliczność braku po stronie Spółdzielni uprawnienia o charakterze rzeczowym nie ma zaś żadnego znaczenia.

Należy zwrócić uwagę, że w art. 1 ust. 3 USM. mowa jest o mieniu spółdzielni nabytym na podstawie ustawy mieniu jej członków. Wszelkie próby manipulacji treścią ww. przepisu poprzez wskazywanie, że Spółdzielnia na podstawie art. 1 ust. 3 USM ma obowiązek zarządzać wyłącznie mieniem, które sama nabyła należy uznać za niedopuszczalne. Z treści ww. przepisu wyraźnie bowiem wynika, że stwierdzenie nabycie – odnosi się wyłącznie do członków spółdzielni, nie zaś do samej Spółdzielni. Tym samym, należy wskazać, że grunt dzierżawiony przez Spółdzielnię stanowi jej mienie, bowiem jest innym prawem majątkowym w rozumieniu art. 44 KC Spółdzielnia zaś ww. mieniem zarządza i ponosi z tego tytułu konkretne koszty, w których pozwany, jako jej członek zobowiązany jest uczestniczyć.

## 8. Podsumowanie

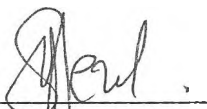
Podsumowując, należy stwierdzić, że Spółdzielnia jest zobowiązana do administrowania nieruchomością, na której posadowiony jest segment pozwanych na podstawie art. 1 ust. 3 USM, bowiem budynki posadowione na dzierżawionej przez nią nieruchomości stanowią jej mienie w rozumieniu art. 44 KC. Ponadto wyroki wskazane przez pozwanego nie mają żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy, wnioski dowodowe w piśmie

pozwanych z dnia 11 stycznia 2021 r. nie zawierają tezy dowodowej, dlatego też niewątpliwie należy pominąć „wnioski dowodowe” z pisma pozwanego.

W związku z powyższym, wnoszę jak w *petitum*.

**W załączeniu:**

- Korespondencja mailowa pomiędzy Zbigniewem Saratą a Gabrielą Rudnicką-Wąs – **Załącznik nr 1;**
- 2 odpisy pisma wraz z załącznikami dla strony pozwanej



**Monika Iwaniak-Jeziorowska**  
advokat