



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2025 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Asesor sądowy Renata Janus

Protokolant: Dominika Gola

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2025 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Sarata, Zofii Maciejewskiej- Sarata

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanych Zbigniewa Sarata, i Zofii Maciejewskiej- Sarata solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie kwotę 17 926,69 zł (siedemnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych 69/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 2 października 2020 r. do dnia zapłaty;
- II. zasądza od pozwanych Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej- Sarata solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie kwotę 6 117,00 zł (sześć tysięcy sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 3 600,00 zł tytułem wynagrodzenia radcowskiego i kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi od dnia prawomocności orzeczenia w przedmiocie kosztów do dnia zapłaty;

- III. nakazuje pobrać od pozwanych Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej – Sarata solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie kwotę 1 000,00 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem brakujących kosztów sądowych, zaś w pozostałym zakresie odstępuje od obciążania pozwanych niewiszczonymi kosztami sądowymi.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
świadczy

STAŻYSTA
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie

Jakub Wasilowski

Sygn. akt: II C 3714/22

UZASADNIENIE

Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

z dnia 29 września 2025 roku

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniósł o zasądzenie od pozwanych Zofii Maciejewskiej- Sarata oraz Zbigniewa Sarata solidarnie na rzecz Spółdzielni kwoty 17 926,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powód wskazał, że pozwany w powodowej Spółdzielni przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r. Powód podniósł, że pozwani uporczywie uchylają się od ponoszenia opłat na rzecz Spółdzielni. Powód wyjaśnił, że w niniejszym postępowaniu dochodzi kwoty 17 926,69 zł z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie domu za okres od 1 listopada 2019 r. do 30 września 2020 r. Na powyższą kwotę składają się: kwota 17 568,55 zł tytułem należności głównej oraz kwota 358,14 zł tytułem odsetek.

Tutejszy Sąd nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym 15 października 2020 r. w sprawie o sygn. akt: II Nc 8295/20 zobowiązał pozwanych aby zapłacili na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami i kosztami procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty lub wnieśli w tym terminie sprzeciw do Sądu.

Pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska- Sarata wniosli sprzeciw od wyżej wymienionego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Pozwani wniosli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwani zarzucili, niewywiązanie się powoda z postanowień umowy zawartej z pozwanym w 1997 r. gwarantującej przeniesienie własności budynku, nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem oraz brak podstawy prawnej do pobierania opłat eksploatacyjnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

23 sierpnia 1997 r. Zbigniew Sarata zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy metrze” z siedzibą w Warszawie umowę nr 210 o budowę domu jednorodzinnego. Na podstawie przedmiotowej umowy Spółdzielnia oświadczyła, że w oparciu o umowę dzierżawy nr L- 1-96 z dnia 22 czerwca 1996 r. zawartej z Gminą Warszawa- Ursynów przejęła z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową- grunt o powierzchni 34063 m², położony w Warszawie przy ul. Lanciego, oznaczony w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 4 z obrębu 1-11-05 (§ 1 ust. 1). Spółdzielnia oświadczyła, że podejmuje się realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na części gruntu wskazanego w ust. 1 w celu przyjęcia tych domów przez Nabywców- na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych (§1 ust. 3).

Przedmiotowa umowa dotyczyła budowy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej /wraz z poddaszem użytkowym i garażem/ 188,75 m², zlokalizowanego na działce o powierzchni ok. 210 m², położonego w Warszawie przy ul. Lanciego. Powierzchnia poddasza użytkowego wynosiła 48,23 m². Powierzchnia garażu wynosiła 15,13 m² (§2 ust.1).

Dowód:

- umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. z załącznikami - k. 72-76.

W dniu 20 kwietnia 2001 r. Zbigniew Sarata otrzymał przydział ww. domu jednorodzinnego wraz z garażem, o powierzchni użytkowej 195 m² zlokalizowanego na działce o powierzchni 184 m², położonego w budynku nr S-1 przy ul. Lanciego 9B. Jednocześnie wskazano, że w przydzielonym domu jednorodzinnym mają prawo

zamieszkiwać następujące osoby: Zbigniew Sarata, Zofia Maciejewska- Sarata (żona) oraz Adam Sarata (syn).

Dowód:

- przydział domu jednorodzinnego z dnia 20 kwietnia 2001r.- k. 12-13.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie jest dzierżawcą działki 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 obszaru 30282 m², położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest m. st. Warszawa, Gmina Warszawa- Ursynów.

Dowód:

- umowa dzierżawy z dn. 2.10.1997 r. Repertorium A nr 13556/97- k. 131- 133v,

- pismo m. st. Warszawy znak GK-D-XII.1431.62013.LNO z dn. 31.07.2013 r.- k. 77.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wniosła w dniu 21 grudnia 2018 r. pozew przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 4/42 i przeniesienia prawa własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. (sygn. akt II C 33/19) oddalił powództwo, a apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r. (sygn. akt V ACa 290/20)

Dowód:

- odpisy wyroków wraz z uzasadnieniem k. 119-126, 278-299.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 statutu Spółdzielni do uczestniczenia 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 obowiązani są: członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Członkowie 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 (ust. 2). Właściciele lokali niebędący członkami 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 (ust. 3). Zgodnie z ust. 4, obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie nie będącej członkiem. O zmianie opłat Spółdzielnia obowiązana była zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia była obowiązana zawiadomić wskazane w zdaniu pierwszym osoby, co najmniej na dwa tygodnie przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat w każdym z ww. przypadków wymagała uzasadnienia na piśmie (ust. 12).

Dowód:

- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”- k. 14-19v.

Od dnia 1 listopada 2019 r. opłata za nieruchomość zajmowaną przez Zbigniewa Sarata oraz Zofię Maciejewską- Sarata wynosiła 1 492,58 zł, natomiast od dnia 1 stycznia 2020 r.- 1 365,15 zł. Od dnia 1 marca 2020 r. wysokość opłaty za lokal wynosiła 1 483,05 zł. Od 1 lipca 2020 r. ww. opłata wynosiła 1 600,37 zł. Z dniem 1 września 2020 r. wysokość opłat ponownie uległa zmianie i wynosiła 1 594,20 zł.

Dowód:

- informacja o wysokości opłat za lokal- k. 34-44.

Wg wliczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na dzień 15 września 2020 r. Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska- Sarata zalegali z należnościami z tytułu opłat eksploatacyjnych za zajmowany dom w okresie od 15 listopada 2019 r. do 15 września 2020 r. na kwotę 17 568,55 zł. Naliczone od powyższej kwoty odsetki wyniosły 358,14 zł. Łączna kwota zaległości czynszowych wraz z odsetkami wyniosła 17 926,69 zł.

Dowód:

- karta kontowa- opłaty za lokal- k. 32,

- karta kontowa- odsetki- k. 33.

Pozwani w okresie objętym pozwem nie regulowali żadnych opłat na rzecz powodowej spółdzielni.

Bezsporne.

2 czerwca 2020 r. Spółdzielnia przesłała do Zbigniewa Sarata oraz Zofii Maciejewskiej- Sarata przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym wezwała ich do uregulowania, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu, które na dzień 31 maja 2020 r. wynosiło 10 187,29 zł.

Dowód:

- ***przedsądowe wezwanie do zapłaty- k. 56,***
- ***potwierdzenie odbioru- 57-58.***

Zadłużenie pozwanych z tytułu nieuregulowanych opłat wobec powoda za okres od listopada 2019 r. do września 2020 r. - na dzień 30 września 2020 r. - wynosi kwotę 18 083,68 zł, w tym należność główna 17 612,52 zł i odsetki 471,16 zł.

Dowód:

- ***opinia biegłego sądowego- k. 389- 408.***

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o wyżej wymienione dokumenty, które Sąd uznał w całości za wiarygodne. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały ich wiarygodności i autentyczności.

W toku niniejszego postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu kalkulacji opłat i rozliczeń czynszowych, któremu zlecił weryfikację prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki za okres od 1 listopada 2019 r. do 30 września 2020 r., polecając biegłemu sporządzenie opinii w oparciu o dokumenty źródłowe w zakresie wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obrazujących rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty z powyższego tytułu, z porównaniem wyników tych wyliczeń do kosztów ustalonych przez organy Spółdzielni w uchwałach o naliczaniu opłat. Powyższa opinia była kwestionowana w całości przez pozwanych, którzy zarzucili biegłemu wydanie fałszywej opinii, poświadczenie nieprawdy.

Sąd uznał opinię za pełną, jasną i niezawierającą sprzeczności, dlatego też oparł na niej ustalenia w zakresie wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki za okres objęty pozwem. Brak było także podstaw by przyjąć, że opinia została sporządzona nierzetelnie czy stronniczo. Podkreślić należy, że pozwani kwestionując opinię biegłego negowali istnienie podstaw do obciążenia ich opłatami, nie twierdząc przy tym, aby opinia została sporządzona sprzecznie z uchwałami organów spółdzielni, na podstawie których dokonano naliczeń opłat wobec pozwanych i wyliczenia zadłużenia za okres objęty pozwem. Wskazać należy, że pozwani byli zobowiązani do ponoszenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a nie jedynie opłat związanych bezpośrednio z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B. Wysokość opłat, których dochodziła strona powodowa wynikała z uchwał rady nadzorczej dotyczących uchwalania planów gospodarczo finansowych podejmowanych na podstawie § 71 statutu. Biegły sporządził opinię również na podstawie dokumentów udostępnionych przez spółdzielnię. Jak wynika z pisma pozwanych, byli oni zawiadomieni o terminie przekazania tych dokumentów. Na marginesie wskazać należy, że taki sposób udostępniania biegłemu opinii znajduje aprobatę w orzecznictwie sądowym (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2016 r., sygn.. akt V Ca 3614/15, k. 144-152). Wskazać w tym miejscu należy również, że pozwani ostatecznie nie twierdzili, aby rozliczenia mediów były dokonywane niezgodnie z rzeczywistym ich zużyciem wynikającym z odczytów liczników.

Zeznania świadka Marka Pykało, co do zasady wiarygodne, nie miały jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Załączone do pism procesowych stron orzeczenia i uzasadnienia Sądów wydane w innych sprawach miały jedynie walor informacyjny, albowiem ich treść nie była dla Sądu wiążąca na gruncie przedmiotowej sprawy.

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanych zapłaty solidarnie na swoją rzecz kwoty 17 926,69 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynikającej z zadłużenia z tytułu należnych opłat za eksploatację i utrzymanie domu zajmowanego przez pozwanych. Z kolei pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości kwestionując zasadność i wysokość żądanych opłat.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej: u.s.m.) 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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z ust. 1¹ powołanego przepisu osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Z kolei art. 4 ust. 3 u.s.m. stanowi, że 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. Przepisy te mają zastosowanie do domów jednorodzinnych na podstawie art. 2 ust. 3 u.s.m., które nakazuje stosować do nich przepisy ustawy dotyczące lokali.

Ze stanowiska pozwanych wynika, że brak jest normy określającej prawo do pobierania opłat w przypadku, gdy spółdzielnia nie jest użytkownikiem lub właścicielem gruntu, na którym posadowiony jest segment zajmowany przez pozwanych.

W orzecznictwie przyjęto, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis). Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tej uchwały, na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedopuszczalne było skuteczne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli spółdzielnia nie przysługiwał tytuł prawny do gruntu w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego. Nie można jednak przyjąć, że pozwany nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu, pomimo uzyskania od spółdzielni przydziału domu jednorodzinnego. Takim tytułem jest właśnie ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy 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. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest – zdaniem Sądu

Najwyższego – tożsama z sytuacją prawą uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie procedury transformacyjnej tj. przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Brak tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego) spółdzielni nie powodował nieważności umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego zawartej przez powoda z pozwanym, ani przydziału domu, ale powstanie właśnie ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Przyjęcie, że pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego jest dla nich korzystne i otwiera im drogę do uzyskania w przyszłości - po nabyciu przez spółdzielnię prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu - prawa rzeczowego. Spółdzielnia mogła zatem wydać pozwanym przydział domu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, ale z uwagi na brak tytułu prawno-rzeczowego do nieruchomości udostępnić dom w ramach stosunku obligacyjnego związanego z posiadaniem domu i odpowiadającego treści spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Zatem pozwani są też obowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu (domu) na takich samych zasadach jak osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (domu jednorodzinnego), a więc na zasadach wynikających z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (takie stanowisko zajął także Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt V Ca 2597/16).

Z powyższych przepisów wynika zatem, że od chwili postawienia segmentu przy ul Lanciego 9B do dyspozycji pozwanych są oni zobowiązani co uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 u.s.m. na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich dom oraz nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Budynek jest eksploatowany przez pozwanych i generuje określone koszty, które powinni oni ponieść. Nawet gdyby przyjąć, że powyższe przepisy nie znajdują zastosowania wprost do sytuacji pozwanych, to w ocenie Sądu do pozwanych jako podmiotów posiadających ekspektatywę prawa rzeczowego znajduje zastosowanie art. 4 u.s.m. stosowany na zasadzie analogii.

Wbrew stanowisku pozwanych na istnienie po ich stronie ekspektatywy prawa rzeczowego nie wpływa treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 r. Wyrok ten zamyka drogę do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ale pozostaje bez wpływu na łączącą stronę powodową i m.st. Warszawę umowę dzierżawy i nie przekreśla możliwości uzyskania przez spółdzielnię mieszkaniową tytułu prawnego do nieruchomości (prawa użytkowania

wieczystego) w drodze np. umowy zawartej z m.st. Warszawą. Jedyne definitywne przekreślenie możliwości uzyskania przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości czy też prawa własności mogłoby zakwestionować istnienie ekspektatywy po stronie pozwanych. To, że są podejmowane działania ze strony spółdzielni celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości wynika z przedstawionych przez strony dokumentów. Długotrwałość tego procesu, pomimo, że stanowi znaczącą niedogodność po stronie pozwanych, nie pozbawia ich ekspektatywy prawa rzeczowego.

Tym samym sytuacja pozwanych jest zbliżona do sytuacji uprawionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu), gdyż pozwani na podstawie tego prawa posiadają prawo do korzystania z segmentu, a prawo to jest zbywalne i dziedziczne. Zatem nawet przyjęcie, że do sytuacji pozwanych nie znajduje zastosowania art. 4 ust. 3 u.s.m. skutkowałoby uznaniem, że winni oni ponosić opłaty na podstawie art. 4 ust 1 u.sm. stosowanego na zasadzie analogii.

Powyższe argumenty przemawiają również za obowiązkiem ponoszenia przez pozwanych opłat na fundusz remontowy. Obowiązek ich ponoszenia przez pozwanych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Na obowiązek ponoszenia opłat związanych z funduszem remontowym nie wpływa sposób wydatkowania środków pochodzących z tych opłat. Konkretnie decyzje i zasady dofinansowania poszczególnych nieruchomości stanowią uprawnienie własne spółdzielni jako zarządcy, które to decyzje mogą zostać poddane kontroli sądowej bądź w trybie art. 42 prawa spółdzielczego, bądź w trybie art. 202 k.c. w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, I ACa 1028/12). Pozwani nie twierdzili aby wykorzystali powyższe możliwości celem kontroli wydatkowania środków pochodzących z opłat z tytułu funduszu remontowego.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty dotyczące tego, że dom oddany do użytku pozwany nie stanowi mienia spółdzielni i spółdzielnia nie ma podstaw do zarządzania nim oraz gruntem, na którym został posadowiony, a w konsekwencji do żądania zapłaty poniesionych na jego utrzymania kosztów.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W myśl art. 44 k.c., mieniem jest własność i inne prawa majątkowe.

Powyższe pozwala na uznanie, że powodowa Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania jej mieniem lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków, w zakresie obejmującym prawa majątkowe, które nabyła zgodnie z umową dzierżawy z dnia 2 października 1997 roku zawartej z m. st. Warszawą. Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, ale posiada prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które uzyskała w ramach opisanej wyżej umowy dzierżawy, czyli prawa majątkowego w rozumieniu art. 44 k.c. Gmina Warszawa Ursynów wydzierżawiła spółdzielni grunt celem jego zabudowy mieszkaniowej i pobieranie z tego tytułu pożytków. Dla powyższego obowiązku spółdzielni oraz związanego z tym obowiązku ponoszenia przez pozwanych opłat nie ma znaczenia to, czy nieruchomość ta jednocześnie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Odnosząc się do wysokości roszczenia wskazać należy, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego wynikało, iż łączne zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat związanych z segmentem przy ul. Lanciego 9B z tytułu czynszu oraz rozliczeń mediów za okres od 1 listopada 2019 r. do 30 września 2020 roku obciążających nieruchomość pozwanych wynosiła 18 087,68 zł. Jest to kwota nieznacznie wyższa od tej dochodzonej pozwem, zaś różnica została przez biegłego szczegółowo omówiona na s. 13 i 14 opinii. Wbrew stanowisku pozwanych Sąd nie znalazł podstaw, by przyjąć, że opinia została sporządzona nierzetelnie bądź stronniczo. Biegły przygotowując opinię opierał się uchwałach organów spółdzielni oraz dokumentach przedstawionych przez spółdzielnię, a pozwani nie twierdzili, aby opinia ta została sporządzona sprzecznie z tymi dokumentami ani też nie domagali się przedstawienia dokumentów w oparciu, o które przygotowano opinię. Tak jak wskazano powyżej w świetle art. 4 u.s.m. brak było podstaw do wyliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem jedynie segmentu zajmowanego przez pozwanych, skoro pozwani byli zobligowani do ponoszenia opłat, tak jak inni uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, a więc zgodnie z postanowieniami statutu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt I wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 17 926,69 zł.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie, z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Uchybienie terminowi płatności opłat, wynikającemu ze statutu - 15 dzień miesiąca, sprawiało, że pozwani pozostawali w opóźnieniu z płatnością, ale powód domagał się odsetek dopiero od dnia wniesienia pozwu tj. od 2 października 2020 r., co zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. w jakimkolwiek zakresie, gdyż zasądzenie dochodzonej pozwem kwoty nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd stoi na stanowisku, że długotrwałość procedury zmierzającej do uregulowania przez powodową spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. Lanciego 9, a w rezultacie brak wywiązania się przez powódkę z umowy zawartej z pozwanym w 1997 r., nie może stanowić podstawy do zwolnienia z obowiązku uiszczenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Wieloletnia niepewność co do stanu prawnego związanego z segmentem pozwanych stanowi niewątpliwie znaczącą niedogodność dla pozwanych. Nie może to jednak skutkować zwolnieniem ich z obowiązku ponoszenia opłat za zajmowany przez nich segment. W ocenie Sądu w sytuacji gdy strona powodowa jako spółdzielnia ponosi koszty, o których mowa w art. 4 u.s.m., to zwolnienie pozwanych z obowiązku ich uiszczania oznaczałoby przerzucenie tego obowiązku na pozostałych członków spółdzielni lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub tak jak pozwanym ekspektatywy tych praw. Dodatkowo nie można zapominać, że analizowany w niniejszej sprawie problem dotyczy wielu spółdzielni na terenie m.st. Warszawy. Długotrwałość procedur zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których spółdzielnie wybudowały budynki nie może powodować, że obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, z uwagi na odwołanie się do art. 5 k.c., będą obciążane wyłącznie te osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali (domów) w budynkach położonych na gruntach stanowiących własność spółdzielni lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. Pozwani zaprzestali ponoszenia jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych, podczas kiedy reszta spółdzielców te koszty ponosi.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając pozwanych solidarnie kosztami procesu w całości. Na koszty poniesione przez powoda w łącznej kwocie 6 117,00 zł złożyło się: 1 000,00 zł wniesione tytułem opłaty od pozwu, 1 500,00 zł wniesione tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, 3 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w osobie radcy prawnego (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej. O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

W toku postępowania w niniejszej sprawie sporządzona została opinia biegłego, za którą otrzymał on wynagrodzenie w łącznej kwocie 4 761,33 zł, z czego 1 500,00 zł zostało pokryte z zaliczki wpłaconej przez powoda (k. 451), natomiast 3 261,33 zł tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie (k. 450). Na zasadzie art. 83 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w myśl których w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie kwotę 1 000,00 zł tytułem brakujących kosztów sądowych. Jednocześnie biorąc pod uwagę dyspozycję art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie.



za oryginalne właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem

świadczy

STAŻYSTA

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie

Jakub Wasilowski