



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2026 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XVI Wydział Cywilny, w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Kamil Malewicki

Protokolant: Karolina Siska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2025 r. w Warszawie, na rozprawie sprawy
z powództwa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej-Saracie

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Saraty na rzecz powoda Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie kwotę 13 379,29 zł (trzynaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 29/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 grudnia 2021r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Saraty na rzecz powoda Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4 367 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 stycznia 2026 r.

Pozwem z dnia 23 grudnia 2021 r. (data nadania) 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 13 379,29 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. i zobowiązani są do pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. nieruchomości. Powód wyjaśnił, że w niniejszym postępowaniu dochodzi kwoty 13 379,29 zł z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie domu za okres od 01 maja 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Na powyższą kwotę składają się: kwota 13 197,52 zł tytułem należności głównej oraz kwota 181,77 zł tytułem odsetek. (pozew – k. 2-5v)

Nakazem zapłaty z dnia 11 stycznia 2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie uwzględnił w całości roszczenie powoda. (nakaz zapłaty – k. 45)

Pozwani skutecznie wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym ewentualnego zastępstwa procesowego. Pozwani podnieśli następujące zarzuty:

- a) niewywiązywanie się powoda z postanowień umowy zawartej z pozwany w 1997 roku gwarantującej przeniesienie własności budynku;

- b) nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, ponieważ Spółdzielnia nie była i nie jest właścicielem gruntu i budynku;
- c) brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości;
- d) brak podstawy do zarządzania budynkiem niebędącym własnością Spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9B oraz brak podstawy prawnej do pobierania opłat eksploatacyjnych w tym na fundusz remontowy z uwagi na postanowienia statutu Spółdzielni;
- e) brak perspektywy uzyskania pełnych praw związanych z własnością domu, ani ekspektatywą odrębnej własności.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 49-55)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie w dniu 23 sierpnia 1997 zawarła ze Zbigniewem Saratą umowę o nr 210, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej (wraz z poddaszem użytkowym i garażem) 188,75 m², zlokalizowanego na działce o pow. 210 m², położonej w Warszawie przy ul. Lanciego. W § 7 umowy strony wskazały, że - po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przeniesie na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

(dowód: umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. – k. 56-59)

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 2001 r. – k. 12)

Właścicielem działki ewidencyjnej nr 41/1 z obrębu 1-11-05, na której zlokalizowany jest segment przy ul. Lanciego 9B, jest miasto stołeczne Warszawa. W dniu 2 października 1997 r. Spółdzielnia zawarła z właścicielem umowę dzierżawy m.in. tej działki na okres 29 lat. W dniu 25 lipca 2000 r. Rada Gminy Warszawa – Ursynów podjęła uchwałę nr 287 w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu przedmiotowej nieruchomości oraz oddania jej w użytkowanie wieczyste. Z treści § 2 uchwały wynika, że nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, która ją zabudowała na podstawie zezwolenia na budowę.

(dowód: pismo z dnia 31 lipca 2013 r. – k. 61, akt notarialny Nr 13556/97 z dnia 02 października 1997 r. – k. 129-131v, uchwała nr 287 z dnia 25 lipca 2000 r. – k. 132-132v)

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).

Zgodnie z § 14 opłaty, o których mowa w ww. § 13 miały być uiszczane co miesiąc z góry do 15-ego dnia każdego miesiąca.

(dowód: statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” – k. 14-19v)

Opłata z tytułu eksploatacji lokalu zajmowanego przez Zbigniewa Saratę oraz Zofię Maciejewską – Saratę od dnia 01 maja 2021 r. wynosiła 1 444,11 zł, zaś od dnia 01 lipca 2021 r. wynosiła 1 533,35 zł.

(dowód: informacja o wysokości opłat za lokal – k. 30-37)

Pismem z dnia 20 sierpnia 2021 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wezwała pozwanych Zbigniewa Saratę oraz Zofię Maciejewską – Saratę do zapłaty zadłużenia w wysokości 6 968,70 zł z tytułu niewniesionych opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu za okres od 01 maja 2021 r. do 20 sierpnia 2021 r. w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. Pismo zostało doręczone w dniu 24 sierpnia 2021 r.

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 41, potwierdzenie odbioru – k. 42)

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

(okoliczność bezsporna)

Zadłużenie pozwanych z tytułu nieuregulowanych opłat z tytułu eksploatacji domu jednorodzinnego za okres od dnia 01 maja 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. w zakresie należności głównej wyniosło 13 197,52 zł, zaś odsetek 264,97 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami Jacka Janas – k. 775-788)

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.

Czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie Sąd kierował się również regułami art. 229 i art. 230 k.p.c. uznając za ustalone okoliczności faktyczne przyznane lub niekwestionowane przez stronę przeciwną.

W toku niniejszego postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami Jacka Janasa, któremu zlecił weryfikację prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki za okres od 01 maja 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Powyższa opinia była kwestionowana w całości przez pozwanych, którzy zarzucili biegłemu wydanie opinii niezgodnej ze stanem faktycznym i prawnym.

Sąd uznał opinię za pełną, jasną i niezawierającą sprzeczności, dlatego też oparł na niej ustalenia w zakresie wysokości zadłużenia pozwanych wobec powoda za okres objęty pozwem. Brak było także podstaw by przyjąć, że opinia została sporządzona nierzetelnie czy stronniczo. Opinia została sporządzona zgodnie z regułami określonymi przez Kodeks postępowania cywilnego, zaś wnioski w niej postawione logicznie wynikają z uzasadnienia opinii. Podkreślenia wymagało, że opinia została sporządzona przez biegłego sądowego, a zatem osobę dysponującą niezbędną wiedzą i kompetencjami co do oceny okoliczności przedmiotowej sprawy. 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. Wysokość opłat, których dochodziła strona powodowa wynikała z uchwał rady nadzorczej dotyczących uchwalania planów gospodarczo finansowych. Biegły sporządził opinię również na podstawie

dokumentów udostępnionych przez spółdzielnię. 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.

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 przedmiotowej sprawie powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanych zapłaty solidarnie na swoją rzecz kwoty 13 379,29 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynikającej z zadłużenia z tytułu należnych opłat za eksploatację i utrzymanie domu zajmowanego przez pozwanych za okres od dnia 01 maja 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. 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 spółdzielni 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 spółdzielni 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 prawną 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 powoduje nieważności umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego zawartej przez powoda z pozwany, ani przydziału domu, ale powstanie właśnie ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Przyjęcie, że pozwany 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. 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 do 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.

Na istnienie po stronie pozwanych ekspektatywy prawa rzeczowego nie wpływa treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku, który zamyka drogę do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w następstwie orzeczenia sądowego. Wyrok ten nie uniemożliwia natomiast uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości w drodze np. umowy zawartej z m.st. Warszawą. Jedynie 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.

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.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty dotyczące tego, że dom oddany do użytku pozwanym 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 związane z segmentem przy ul. Lanciego 9B z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie domu za okres od 01 maja 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. wyniosło tytułem należności głównej 13 197,52 zł oraz tytułem odsetek 264,97 zł. Jest to kwota nieznacznie wyższa od tej dochodzonej pozwem, jednakże zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać

ponad żądanie. W związku z powyższym, Sąd w punkcie I zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13 379,29 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 23 grudnia 2021 r., co zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazać należy, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego.

Zgodnie z art. 5 k.c. 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. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1969 r., III CRN 310/69, Lex) oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w stosunkach społecznych ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Zastosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego uważa się za uzasadnione w razie sprzeczności określonego zachowania z regułami moralnymi o charakterze imperatywnym, mającymi formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Dla zastosowania art. 5 k.c., konieczna jest ocena całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Ponadto nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto ich sam nie przestrzega.

Należy podkreślić, że przez wiele lat nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych. Uwzględnienie zarzutu

pozwanym oznaczałoby *de facto* przerzucenie całej odpowiedzialności za ten stan na powodową Spółdzielnię, czego tut. Sąd nie może akceptować, bowiem w niniejszym postępowaniu Sąd nie oceniał przyczyn, dla których dotychczas nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu. Zwolnienie z odpowiedzialności finansowej pozwanych (tj. możliwości egzekwowania od nich zaległych opłat eksploatacyjnych) rodziłoby daleko idące skutki dla całej Spółdzielni, a przede wszystkim skutki finansowe odczuliby pozostali jej członkowie. Pozwani bowiem zaprzestali w ogóle ponoszenia jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych, co sprawia, że reszta członków musi ponosić koszty utrzymania nieruchomości pozwanych.

W szerszym kontekście tego sporu, w ocenie tut. Sądu takie rozumienie naruszenia przez Spółdzielnię zasad współzycia społecznego, że dotychczas nie uregulowała stanu prawnego gruntu, nie może uwalniać zobowiązanych od regulowania należności wynikających z prawa spółdzielczego i wewnętrznych regulacji Spółdzielni. Faktem ogólnie znanym, jest to, że na terenie m.st. Warszawa są też inne spółdzielnie, które borykają się z kwestią uregulowania swego prawa do gruntu. Gdyby jako jedyne kryterium przyjmować długotrwałość tego typu procedur i utożsamiać to z naruszeniem zasad współzycia społecznego, wielu dłużników dostałoby mocny argument by tych opłat nie uiszczać, bo mogą takie spory wygrywać powołując się właśnie na art. 5 k.c., co z pewnością nie znalazłoby zrozumienia wśród innych członków regulujących swoje zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych. Z tych względów Sąd uznał roszczenie powoda za wykazane co do zasady, jak i co do wysokości

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 4 367 zł złożyło się: 750 zł tytułem opłaty od pozwu, 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w osobie adwokata (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu (również jako pełnomocnikowi pozwanej) z pouczeniem o apelacji.