

Sygn. akt **XXVII Ca 1534/22**



## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Fronczak

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2024 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie

przeciwko

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 9 marca 2022 r., sygn. akt II C 3310/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w jego punktach I., II., III. i IV. ten sposób, że powództwo oddała w całości oraz ustala, że koszty procesu i koszty sądowe w całości ponosi powodowa Spółdzielnia, pozostawiając rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu,
2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie na rzecz kwotę 2550 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

**UZASADNIENIE**

Pozwem z dnia 01 marca 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 10.726,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 15 marca 2017 r. referendarz sądowy w tutejszym sądzie wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 21 czerwca 2017 r. pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Wyrokiem z dnia 9 marca 2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie:**

- I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 10 393,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty,**
- II. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;**
- III. zasądził od pozwanego na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 3 964 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,**
- IV. nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie kwotę 9 186,46 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na biegłego i wypłaconych tymczasowo z sum Skarbu Państwa;**
- V. wypłacił ze Skarbu Państwa Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” kwotę 2 500 zł tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej na prace biegłego a niewykorzystanej.**

**Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.**

Kwestionowanemu orzeczeniu zarzucił naruszenie zarówno przepisów postępowania jak i przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez znaczne przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, które zostały dokonane wybiórczo, wbrew zasadom logiki, jak również doświadczenia życiowego;
2. art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., poprzez błędne przyjęcie, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jest wystarczający dla wydania rozstrzygnięcia;
3. art. 4 ust. 1 oraz 1<sup>1</sup> oraz art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Wskazując na powyższe, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany wniósł również o przeprowadzenie dowodu z akt postępowania Prokuratury Okręgowej w Warszawie, sygn. PO VI Pc 700.2017, na okoliczność wykazania faktu braku możliwości przeniesienia praw rzeczowych do gruntów przez Spółdzielnię na rzecz Pozwanego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie, doprowadzając do zmiany kwestionowanego orzeczenia i oddalenia powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w całości.

Sąd Okręgowy przede wszystkim podzielił zarzuty i argumentację apelacji w zakresie naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1 oraz 1<sup>1</sup> i art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ([Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27](#)), które powódka wskazała jako podstawę swojego roszczenia o zapłatę i jednocześnie odpowiedzialności pozwanego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów 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 (art. 4 ust. 1 u.s.m.). 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 zastrzeżeniem art. 5 (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.). Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane (art. 6 ust. 2 u.s.m.).

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pozwany otrzymał przydział domu jednorodzinnego w powodowej spółdzielni i nie jest jej członkiem, jednak błędnie uznał, że wobec treści podstawy prawnej żądania pozwu i aktualnej sytuacji prawnej nieruchomości, powodowej spółdzielni należy się ochrona prawna.

W przedmiotowej sprawie nie było sporne, że powodowej spółdzielni nie przysługuje do nieruchomości, na której wybudowano dom pozwanego, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, a spółdzielnia nadal pozostaje jedynie dzierżawcą tego gruntu. Zarówno na dzień orzekania przed Sądem Rejonowym, jak i w toku postępowania odwoławczego sytuacja ta nie uległa zmianie. Spółdzielnia nie dysponuje tytułem własności lub użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu, bowiem jej powództwo o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lanciego 9, na której posadowiony jest m.in. segment użytkowany przez pozwanego oraz przeniesienia własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń zostało prawomocnie oddalone przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem wydanym w dniu 4 lutego 2020 r. w sprawie o sygn. II C 33/19 (Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2021 r. sygn. akt V ACa 290/20 oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej).

Fakt wydania powyższego orzeczenia powoduje, że powodowej Spółdzielni nie przysługuje już zaskarżalne roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się segment użytkowany przez pozwanego.

W tych warunkach prawnych i okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można zdaniem orzekającego Sadu Okręgowego przyjąć, że sytuacja prawna pozwanego w aspekcie prawa do zajmowanego segmentu jest w jakimkolwiek rozumieniu tymczasowa i uzasadnia stosowanie do rozliczeń między nim a powodową Spółdzielnią, przez analogię, właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przede wszystkim art. 4 ust. 3), z uwagi na możliwość uznania tożsamości sytuacji prawnej z sytuacją osób zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia

18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779).

W aktualnym stanie rzeczy, po prawomocnym przesądzeniu w postępowaniu sądowym, że Spółdzielnia nie może skutecznie domagać się od miasta stołecznego Warszawy ustanowienia na jej rzecz takiego tytułu prawnego do nieruchomości, bez którego nie może z kolei ustanowić na rzecz pozwanego własnościowego prawa do lokalu ani tym bardziej prawa jego własności, sytuacja pozwanego kształtuje się zgoła odmiennie.

Podkreślić należy, że 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 również inne osoby (art. 365 § 1 k.p.c.).

Według stanu na datę zamknięcia rozprawy zarówno przed Sądem Rejonowym jaki i przed Sądem II instancji nie można przyjmować, jak chce tego powód i co uczynił Sąd I instancji, że pozwanemu przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, a w konsekwencji strony łączy stosunek obligacyjny odpowiadający treści spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

Powyższe – zdaniem Sądu Okręgowego – wyklucza przyjęcie, że sytuacja prawna pozwanego jest analogiczna do sytuacji osób, o których mowa w art. 4 oraz art. 4<sup>1</sup> u.s.m., czyli członków spółdzielni oraz osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w konsekwencji, że pozwany odpowiada finansowo wobec powodowej spółdzielni na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przesądzenie odpowiedzialności pozwanego przez Sąd Rejonowy nastąpiło zatem po pierwsze z naruszeniem literalnego brzmienia ustawy i wbrew przepisom, na jakich oparte zostało roszczenie, a nadto Sąd Rejonowy nie wyjaśnił, w jakim dokładnie zakresie i na jakiej podstawie na zasadzie analogii za wykazany uznał obowiązek uiszczania przez pozwanego opłat na rzecz spółdzielni.

Powołane przez stronę powodową przepisy nie znajdują bowiem zastosowania do sytuacji pozwanego i to właśnie przesądza o braku możliwości uwzględnienia roszczenia zgłoszonego w tym postępowaniu.

Podkreślić przy tym należy, że powodowa spółdzielnia – inicjując postępowanie w niniejszej sprawie, jak i w jego toku – stanowczo i konsekwentnie odwoływała się do konkretnych (powołanych wyżej) przepisach prawa uzasadniając swe powództwo i w kierunku wyznaczonym przez zakreśloną w pozwie podstawę prawną roszczenia prowadzone było postępowanie dowodowe.

Na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego nie ulega wątpliwości, że w uzasadnieniu żądania pozwu nie jest konieczne wskazanie podstawy prawnej, a wskazana – nie jest dla sądu wiążąca.

Orzecznictwo i literatura przedmiotu wypracowały ugruntowany pogląd, że jeśli jednak powód określa podstawę prawną roszczenia, a przytoczone okoliczności faktyczne nie wychodzą poza jej hipotezę, to musi liczyć się z tym, że jego żądanie zostanie poddane ocenie pod kątem zasadności wyłącznie w świetle hipotezy tej właśnie normy prawnej.

W pozwie nie jest więc wystarczające wskazanie, że powód domaga się np. zasądzenia określonej kwoty, ale sprecyzowanie, z jakiego tytułu kwota ta się należy.

Ograniczenie się w takim przypadku do powołania jako podstawy prawnej np. art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uniemożliwia sądowi zasądzenie tej kwoty zgodnie z przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu czy innych.

W wyroku z 23.02.1999 r., [I CKN 252/98](#), OSNC 1999/9, poz. 152, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagalne, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu.

Powołana w sprawie biegła Elżbieta Klepacka sporządziła opinię w oparciu o dokumentację rachunkową i księgową znajdującą się w powodowej spółdzielni, dokonując rozliczenia zadłużenia pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 31 maja 2016 r. do 15 lutego 2017 r. na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wewnętrznych uchwał spółdzielni.

Ten element materiału dowodowego był też – co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku – jednym z podstawowych dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia.

Tymczasem dowód ten – wobec braku możliwości stosowania do pozwanego przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – winien być oceniony jako nieprzydatny, a przede wszystkim - nie prowadził do weryfikacji rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, a związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu jednorodzinnego zajmowanego przez pozwanego.

Wskazać należy, że w kwestii opłat związanych bezpośrednio z korzystaniem przez pozwanego z segmentu w spornym okresie, czyli w zakresie w jakim musiałby je ponosić, będąc właścicielem domu jednorodzinnego, badaniu przez sąd podlega zasadność obciążania pozwanego opłatami w konkretnej wysokości i w zakresie wskazanych podstaw jego odpowiedzialności.

Nie ulega wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwany winien uiszczać opłaty za media z których korzysta (woda, ścieki, wywóz śmieci, prąd, gaz, podatki), jednak należało uznać, że roszczenie o świadczenie pieniężne skierowane przeciwko pozwanemu w tym postępowaniu – wobec jednoznacznego stanowiska powódki co do podstaw odpowiedzialności pozwanego wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – nie ma umocowania i oparcia we wskazywanych przepisach prawa. Jednocześnie przeprowadzone postępowanie dowodowe, tj. zarówno dokumenty przedstawione przez powódkę, jak i dowód z opinii biegłych nie wykazały rzeczywistych kosztów jakie powodowa Spółdzielnia poniosła w związku z utrzymaniem nieruchomości zajmowanej przez pozwanego, a których rekompensaty mogłaby ewentualnie skutecznie dochodzić.

W konsekwencji powyższych wskazań oraz wniosków, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w jego punktach I., II., III. i IV. w ten sposób, że powództwo oddalił w całości oraz ustalił, że koszty procesu i koszty sądowe w całości ponosi powodowa Spółdzielnia, pozostawiając rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, uwzględniając także należną pozwanemu opłatę od apelacji.