

Sygn. akt II C 3244/15 upr.



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Maksymilian Wesołowski

Protokolant: apl. adw. Maciej Koziński

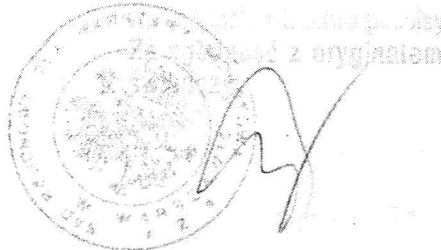
po rozpoznaniu 2 marca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie

przeciwko

o zapłatę

powództwo oddala.



UZASADNIENIE

wyroku z 2 marca 2015r.

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa przy Metrze z siedzibą w Warszawie pozwem złożonym do Sądu 6 sierpnia 2015 r. wniosła przeciwko [redacted] o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty [redacted] zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

/pozew k. 2-6/

W uzasadnieniu powódka wskazała:

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego numer [redacted] przy ul. [redacted] v Warszawie. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu na zasadach przydziału domu jednorodzinnego z dnia 26 października 2000 r. Pozwani nie są członkami powodowej spółdzielni. Pozwani są zobowiązaniu uiszczać opłat związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach na nich przypadającej. Pozwani ze swojego obowiązku wywiązują się w sposób nieregularny. Na dzień składania powództwa zobowiązanie z tego tytułu wraz z odsetkami naliczonymi za zwłokę wynosi

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie 20 sierpnia 2015r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie pozwu.

/nakaz zapłaty k. 46/

sprzeciwem z 13 października 2015 r. zaskarżyli nakaz zapłaty w całości.

/sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 48 -51/



W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali:

Powódka nie jest właścicielką domu pozwanych przy ul. _____ w Warszawie i nie posiada żadnego tytułu do tego domu. Pozwani z ostrożności procesowej podnieśli zarzut potrącenia kwoty _____ zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty naliczanymi od dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Ponadto pozwani zakwestionowali wysokość roszczenia podnosząc, iż powódka nie wykazała wysokości i poniesienia faktycznych kosztów związanych z zajmowanym przez nich lokalem.

_____ w na
rozprawie w dniu 2 marca 2016 r. podtrzymali swoje stanowisko w sprawie.

/protokół rozprawy, k. 95 - 96/


W uzasadnieniu stanowiska wskazali:

Spółdzielnia nie udowodniła poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z przedmiotowym lokalem a więc wysokości należnych. Spółdzielnia unika porozumienia z miastem zmierzającego do nabycia przez spółdzielnię prawa gruntu za co pozwani zapłacili w roku 1992. Spółdzielnia celowo wprowadza ponad 200 rodzin w błąd nie regulując do tej pory prawa do gruntu. To pozwani ponoszą bezpośrednio koszty opłat związanych z mediami posiadając bezpośrednio umowy z dostawcami z wyjątkiem dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków wobec braku zgody Spółdzielni na przepisanie.

Sąd ustalił, co następuje:

26 października 2000r. pozwany _____ otrzymał od powódki przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych położony w budynku S-1 przy ul. _____ w Warszawie. W przydziale wskazanego wyżej domu jednorodzinnego wskazano, że ma prawo w nim zamieszkiwać oprócz _____

Pozwany zobowiązał się m.in. w związku z _____

II C 3244/15 



przyznaniem mu prawem do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od oddania do dyspozycji domu jednorodzinnego.

/przydział lokalu k. 7 - 8/

Wskazany wyżej dom jednorodzinny znajduje się na gruncie, którym powodowa Spółdzielnia włada na podstawie umowy dzierżawy zawartej 2 października 1997r. pomiędzy powódką a ówczesnym właścicielem gruntu, Gminą Warszawa Ursynów na 29 lat w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 13556/97.

/notoria sądowe; okoliczność bezsporna gdyż niezaprzeczona, pismo z 29 stycznia 2015 r., k. 71 - 72/

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Znajdował ponadto oparcie w dokumentach w aktach niniejszej sprawy, które nie budziły wątpliwości w zakresie ich treści i pochodzenia od poszczególnych podmiotów, a ich prawidłowości i prawdziwości żadna ze stron w toku postępowania nie kwestionowała, co zostało przez Sąd ocenione zgodnie z art. 230 KPC.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. Zgodnie z powyższym przepisem Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Powód zgłosił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dopiero w kolejnym piśmie złożonym do Sądu, to jest w odpowiedzi na sprzeciw (pismo z 18 grudnia 2015 r., k. 59) w żaden sposób nie wskazując przyczyny zwłoki. W szczególności wskazać należy, że stwierdzenie powoda zawarte w pozwie zgodnie z którym „w przypadku złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty przez stronę pozwaną będzie wnosić o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego” nie zastępuje złożenia samego wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu. Ponadto, taki warunkowy wniosek o przeprowadzenie dowodu, nie jest niczym uzasadniony i dopuszczalny

II C 3244/15



procesowo zwłaszcza że nie wskazano szczegółowo tezy dowodowej. Powód ma świadomość, choćby z uwagi na inne postępowania toczone z udziałem tych samych stron, że pozwani kwestionują tak zasadę dochodzenia od nich opłat jak i wyliczenia kosztów jakimi powód ich obciąża i fakt ich rzeczywistego poniesienia przez spółdzielnię. Przed sądem w tym samym składzie takie postępowanie z tymi samymi zarzutami strony pozwanej już się toczy od paru. Pozwani zasadność dochodzenia opłat kwestionowali już od kilku lat i to jest przyczyna odmowy ich ponoszenia przez nich. Powyższa okoliczność, tym bardziej kreowała po stronie powoda obowiązek złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego już w pierwszym piśmie procesowym.

Jak wskazano wyżej powód dopiero w piśmie z 18 grudnia 2015 r. złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność „weryfikacji, na podstawie przedstawionego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni, która zostanie biegłemu udostępniona, prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie objętym pozwem” (tj. od 1 grudnia 2014 r. do 15 lipca 2014 r.) uchwał organów Spółdzielni oraz dokonania ewentualnie własnych wyliczeń tego zadłużenia.

Wskazać należy, że sposób sformułowania tezy dowodowej zmierzał w istocie do udowodnienia faktów nieistotnych z punktu widzenia niniejszego postępowania. Powód, bowiem chciał, aby biegły ustalił czy naliczanie kosztów eksploatacyjnych (na podstawie wskazanych w tezie dowodowej dokumentów) dla pozwanych było prawidłowe w myśl obowiązujących uchwał. Powyższy wniosek dowodowy tym samym nie zmierzał do ustalenia **faktycznych kosztów** eksploatacji nieruchomości w częściach wspólnych i stanowiących mienie spółdzielni oraz ustalenia w jakiej części powodowie powinni w tych kosztach partycypować. Jedynie, co należy podkreślić, wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zmierzający do ustalenia faktycznych i poniesionych kosztów eksploatacji mógłby potencjalnie służyć ustaleniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dodatkowo



wskazać należy, że pozwany nie dołączył do akt sprawy odpowiedniej dokumentacji na podstawie, której biegły mógłby wyliczyć faktycznie ponoszone przez powódkę koszty, którymi chce obciążyć pozwanych. Powódka nie złożyła do akt sprawy dokumentacji, która służyłaby nie tylko biegłemu ale też sądowi i stronom w celu kontroli tej opinii.

Ponadto Sąd pominął dowód z opinii biegłego, albowiem zmierzał do dowodzenia faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Podkreślić należy, o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia, że powództwo podlegało oddaleniu również z innych przyczyn niż nieprawidłowe wyliczenie przez powódkę kosztów eksploatacji domu jednorodzinnego pozwanych.

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanej kwoty :
zł tytułem zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego nr 9L przy ul. w Warszawie wraz z ustawowymi odsetkami, do których w ocenie powódki pozwani, nie będący członkami spółdzielni, byli zobowiązani tytułem przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego domu jednorodzinnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „usm”) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 2 ust. 3 zd. 2 usm do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Zasady ponoszenie kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych są uregulowane w art. 4 ust. 1 usm zgodnie z którym członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu



kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 usm, który na mocy odesłania z art. 2 ust. 3 zd. 2 usm znajduje zastosowanie również wobec domów jednorodzinnych, 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.

§ 8 ust. 1 pkt 6) statutu powodowej Spółdzielni stanowi, iż członek spółdzielni jest zobowiązany uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Stosownie do ust. 2 powołanego przepisu osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązane są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powództwo podlegało oddaleniu wobec nieudowodnienia dochodzonego roszczenia. Powódka na poparcie swoich roszczeń nie zgłosiła skutecznie koniecznych wniosków dowodowych. Wobec kwestionowania wysokości swojego zadłużenia przez pozwanych powódka była obowiązana wykazać wysokość poniesionych kosztów eksploatacyjnych na



nieruchomość wspólną oraz nieruchomość stanowiącą mienie spółdzielni, a następnie wykazać, w jakiej części, w zależności od przysługującego im udziału, pozwani w tych kosztach powinni uczestniczyć. Jak wskazano powyżej wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego był spóźniony, a ponadto okoliczności, których udowodnieniu miał służyć nie były okolicznościami istotnymi dla niniejszej sprawy, w myśl art. 227 k.p.c.

Wskazać należy, że proces cywilny jest procesem kontradiktoryjnym, a co za tym idzie strony zobowiązane są do przedstawiania okoliczności związanych z toczącym się postępowaniem oraz dowodów na ich poparcie. Przy czym strony muszą mieć świadomość, że w razie nie sprostania ciężarowi dowodu to na nich spadają wszelkie negatywne tego konsekwencje, związane w szczególności z oddaleniem powództwa i obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania stronie przeciwnej. Stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu wywodzi skutki prawne. Zasada ta została powtórzona w art. 232 k.p.c., który stanowi iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne. Należy zatem przyjąć, że strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego. Powiązanie tej regulacji z art. 6 kc prowadzi do wniosku, że ciężar udowodnienia twierdzenia o istnieniu określonego faktu spoczywa na tej stronie, która podnosi takie twierdzenia, a nie na tej która im zaprzecza. Tak ukształtowana instytucja ciężaru dowodu spełnia dwie funkcje: dynamizuje postępowanie dowodowe oparte na zasadzie kontradyktryjności oraz określa wynik merytoryczny sprawy, w sytuacji gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia. Wiąże się ona również z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu. Zatem gdy twierdzenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostaną udowodnione, to o merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy decyduje rozkład ciężaru dowodu.

Nieudowodnienie przez powoda dochodzonego roszczenia stanowiło samodzielną podstawę do oddalenia powództwa. W dalszej kolejności Sąd odniesie



się również do zarzutu podniesionego przez pozwanych zgodnie z którym powodowi nie przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa.

W tym celu w pierwszej kolejności należy wyjaśnić pojęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wskazać należy, że wobec treści cytowanego powyżej art. 2 ust. 3 zd. 2 usm powyższe uwagi odnoszą się również do sytuacji kiedy przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa jest dom jednorodzinny.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym zgodnie z art. 244 § 1 KC, obok użytkowania, służebności, zastawu i hipoteki. Zgodnie z brzemieniem tego przepisu na dzień 26 października 2000r. ograniczonymi prawami rzeczowymi były: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka.

Ustawą z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004, nr 172, poz. 1804) dokonano zmiany katalogu praw rzeczowych. Polegała ona na zastąpieniu trzech pozostałych spółdzielczych praw do lokali tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Art. 10 tej ustawy stanowił, iż istniejące w dniu 10 stycznia 2003r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego w tym garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Należy zauważyć, że przepisami regulującymi własnościowe spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego na dzień 26 października 2000r. tj. na dzień przydziału dla pozwanych były przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo



spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze).

Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego w jego brzmieniu na dzień 26 października 2000r. w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Zgodnie z § 2 powołanego przepisu członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku mógł uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lokatorskie (pkt 1) albo własnościowe (pkt 2). Spółdzielcze prawo do lokalu powstawało z chwilą przydziału lokalu (§ 3).

Art. 213 § 1 prawa spółdzielczego ma dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne znaczenie. Powyższy przepis choć wprost dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należy na mocy odesłania zawartego w art. 232 § 4 prawa spółdzielczego stosować również do prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 213 § 1 prawa spółdzielczego stanowi, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Tym samym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jako ograniczone prawo rzeczowe może obciążać, zgodnie z treścią tego przepisu, wyłącznie nieruchomości spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2002r., III CZP 11/02). Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do „praw na rzeczy cudzej”, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku, „idąca” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 kc oraz art. 235 § 1 kc) spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym ma zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami w/w przepisu, ale i obecnych powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w



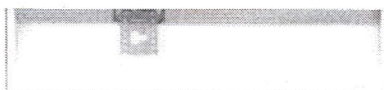
użytkowanie wieczyste. Tak, też Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, szczególnie w jej uzasadnieniu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że zarówno w chwili otrzymania przydziału domu jednorodzinnego przez pozwanych, jak też w chwili zamknięcia rozprawy, do gruntu, na którym został wzniesiony budynek, w którym znajduje się dom pozwanych, powodowej spółdzielni przysługiwało prawo dzierżawy, które nie jest prawem rzeczowym w ogóle, a jedynie rodzi skutki zobowiązaniowe pomiędzy spółdzielnią a wydzierżawiającym. Prawa tego, co oczywiste nie można było obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym, w tym prawem do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

W tym stanie rzeczy, z uwagi na fakt, iż powodowa spółdzielnia nie była właścicielem ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym został posadowiony dom pozwanych jego przydział pozwany na warunkach własnościowych z 26 października 2000r. należy uznać za bezskuteczny i, co za tym idzie, bezskuteczne było ustanowienie na rzecz pozwanych prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001r., I CKN 366/00) - zgodnie z zasadą, iż nie można skutecznie rozporządzić prawem w szerszym zakresie niż samemu się posiada.

W tym miejscu wskazać należy, że powyższa konstatacja wbrew odmiennemu stanowisku strony powodowej, nie stoi w sprzeczności z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 kwietnia 2015 r., sygn.. akt I ACa 1485/14. W powyższym wyroku Sąd uznał jedynie, że umowa o ustanowienie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej zawarta między stronami niniejszego postępowania jest ważna mimo, że spółdzielnia na jej podstawie zobowiązała się przenieść na pozwanych

prawo, którym nie dysponowała. Powyższa umowa jest ważna i tym samym zrodziła między stronami, które ją zawarły skutki obligacyjne. Natomiast z uwagi na nie posiadanie przez powodową Spółdzielnię prawa do gruntu - w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego spółdzielnia nie mogła na mocy



swojego oświadczenia woli wykreować ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Nie wiem czy to jest w porządku?

Pozwanym w przedmiotowej sprawie przysługiwała, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego jedynie ekspektatywa takiego prawa tj. prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jednak nie dłużej jak do wejścia w życie u.s.m., która wyłączyła możliwość ustanowienia nowych praw do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, tj. do 24 kwietnia 2001 r. Ponownie wyłączono taką możliwość w art. 7 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) (Dz.U. nr 125, poz. 873). (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 24 maja 2013r., III CZP 104/12) (por. wyrok SN z dnia 30 września 2009r., V CSK 65/09).

Z chwilą wejścia w życie u.s.m. tj. 24 kwietnia 2001 r. ekspektatywa ustanowienia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, co do zasady przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu – porównaj wyrok SN z 30.09.2009 r., V CSK 65/09.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu (...)

Natomiast zgodnie z ust. 1¹ cytowanego artykułu spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub



użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Zważyć należy, iż z mocy art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., obowiązującego tak w dacie orzekania jak i w okresie objętym pozwem osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (którego przedmiotem może być również dom jednorodzinny – zgodnie) ubiegać się może o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu jedynie członek spółdzielni, ale jedynie wtedy gdy spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała przedmiotowy budynek.

Wobec powyższego wskazać należy, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu z uwagi na to, że powodowej spółdzielni nie przysługuje żadne z wskazanych wyżej praw do gruntu nie przysługiwała.

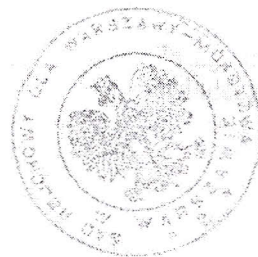
W tym miejscu wskazać jedynie należy, że o ekspektatywie można mówić jedynie w sytuacji, w której akt ustanowienia danego prawa stanowi ostatecznie ogniwo do jego powstania. W sytuacji kiedy dla ustanowienia tego prawa trzeba spełnić jeszcze inne warunki (w niniejszej sprawie konieczność uregulowania przez powodową spółdzielnię prawa do gruntu na którym położony jest dom jednorodzinny zamieszkały przez pozwanych) sprzeciwia się uznaniu iż mamy do czynienia z ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

Spółdzielnia nie wykazała by przysługiwało jej choćby roszczenie o przeniesienie własności lub ustanowienie wieczystego użytkowania gruntu. Nie posiada więc spółdzielnia nawet potencjalnych możliwości realizacji ewentualnych roszczeń pozwanych.

Skoro zatem powódka na rzecz pozwanej nie ustanowiła skutecznie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, ani też pozwanej w okresie objętym pozwem nie przysługiwała ekspektatywa odrębnej własności lokalu pozwana nie była obowiązana do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z wyżej powołanym art. 4 ust. 1¹ czy też ust. 3 *a contrario* usm, brak było więc podstaw do naliczania opłat przez powódkę z tego tytułu i powódce nie przysługiwało wobec pozwanej roszczenie w tym zakresie.



Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w wyroku, oddalając powództwo.



W oryginale

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M." followed by a checkmark-like flourish.

II C 3244/15

13

