



ODFIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bożena Miśkowiec

Sędziowie: Magdalena Majewska

Ewa Talarczyk (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Julita Gałys

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko ...

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 3 lipca 2020 r., sygn. akt II C 382/17

1. oddala apelację;
2. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa prawnego powoda w instancji odwoławczej.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

... SĄDOWY

... Zakrzewska

Za zgodność z oryginałem
Warszawa, dn. 11.06.2021
Monika Iwaniak - Jeziorowska
advokat
kuch 1-17

1000

1000

1000

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 maja 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych

kwoty 14 712 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 14 czerwca 2016 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 3 listopada 2016 roku pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, wskazując na brak podstawy prawnej dochodzenia kwoty objętej pozwem, gdyż powódka nie posiada tytułu prawnego do domu zajmowanego przez pozwanych przy ul. Lanciego 7.

W dalszym toku postępowania pozwani podnosili, że powódka nieprawidłowo rozlicza opłaty za dom pozwanych i nie jest w stanie wykazać, że ponosi jakiekolwiek nakłady na dom pozwanych. Zdaniem pozwanych to oni sami ponoszą koszty napraw i wydatki związane z utrzymaniem domu i terenu wokół niego. Pozwani zgłosili także zarzut potrącenia całego roszczenia powódki z kwotami opłat niezasadnie od nich wyludzonymi w okresie 22 lat, których wysokość określili na kwotę 350 000 zł.

Powódka w replice na sprzeciw podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Pismem z dnia 9 stycznia 2019 roku powódka zmodyfikowała natomiast powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanych kwoty 13 550,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz cofnęła pozew ponad tę kwotę ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2020 roku, zapadłym w sprawie o sygn. akt II C 382/17, Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13 550,87 zł odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 maja 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I.), w pozostałej części umorzył postępowanie w sprawie (pkt II.), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6087,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.) i nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 94,53 zł tytułem wydatków wypłaconych tymczasowo z sum Skarbu Państwa (pkt IV.).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne Sądu I instancji:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie zawarła w dniu 1 kwietnia 1998 r. z pozwanymi umowę nr 239, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem na działce nr 4 z obrębu 1-11-05, położonej w Warszawie przy ul. Lanciego, którą objęła we władanie na podstawie umowie dzierżawy gruntu od m.st Warszawy z dnia 22 czerwca 1996 r.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, pozwani otrzymali w dniu 26 października 2000 roku przydział domu wraz z garażem.

Wedle ustaleń Sądu I instancji Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał kolejno, że w myśl 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. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie nie będącej członkiem.

Z dalszych ustaleń faktycznych wynika, że pismem z dnia 10 marca 2016 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty zadłużenia w wysokości 10 116,82 zł. Zaległość pozwanych wobec powódki z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 15 maja 2015 do dnia 15 maja 2016 roku wynosi 16 413,86 zł.

Przy tak poczynionych ustaleniach Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie nie objętym cofnięciem pozwu połączonym ze zrzeczeniem się roszczenia, a więc co do kwoty 13 550,87 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zagadnieniem spornym było – w ocenie Sądu I instancji – rozstrzygnięcie, czy powódka, nie posiadając innego tytułu prawnego poza umową dzierżawy do gruntu, na której został posadowiony dom pozwanych, może domagać się od nich opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów prawa spółdzielczego.

Sąd Rejonowy uznał, iż okoliczność, że powodowej spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego do wzmiankowanego gruntu, nie ma wpływu na obowiązek uiszczania przez pozwanych opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni.

Powołano się w tym zakresie na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku (III CZP 104/12), wedle której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie

wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa. W świetle 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, co nie oznacza, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu jednorodzinnego, pomimo uzyskania od spółdzielni stosownego przydziału. Takim tytułem jest właśnie ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego. Zgodnie z prezentowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, 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 bowiem tożsama z sytuacją prawną osób zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie procedury transformacyjnej, tj. przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Zdaniem Sądu I instancji, brak po stronie spółdzielni tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu nie powodował zatem nieważności umowy zawartej przez powódkę z pozwanymi o wybudowanie domu jednorodzinnego, ani przydziału domu, lecz 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. Ekspektatywa jest też prawem podmiotowym, zbywalnym i dziedzicznym. Spółdzielnia mogła zatem wydać pozwanym przydział domu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, ale z uwagi na brak tytułu prawnego do nieruchomości udostępnienie domu nastąpiło w ramach stosunku obligacyjnego, związanego z posiadaniem domu i odpowiadającego treści spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

Wobec powyższego 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. Przepis ten stanowi w ust. 1, że 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, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W myśl zaś art. 4 ust. 1¹ ustawy, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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. Stosownie z kolei do art. 4 ust. 3 i 4 w/w ustawy, od chwili postawienia domu do dyspozycji uprawnionym, są oni zobowiązani uiszczać na rzecz spółdzielni opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 lub 2, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lub utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu – w zakresie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Zgodnie nadto z art. 6 ustawy, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

Sąd Rejonowy zważył, że wybudowany i przekazany pozwanym dom jest stale eksploatowany, wobec czego generuje koszty, do których pokrycia zgodnie z ustawą i statutem spółdzielni zobowiązani są pozwani.

Obowiązkiem pozwanych wynikającym z ustawy jest także ponoszenie opłat na fundusz remontowy, co 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.

Sąd I instancji podkreślił, że pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał spółdzielni, mających istotne znaczenie dla obciążającego ich obowiązku zapłaty w rozpatrywanej sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego podnoszone przez pozwanych zarzuty, dotyczące zarówno zasadności roszczenia powódki jak i jego wysokości okazały się niezasadne. Przy wyliczeniu należnych powódce opłat eksploatacyjnych Sąd I instancji oparł się na opinii biegłego, którą uznał za rzetelną i kompletną.

Sąd Rejonowy podkreślił zarazem, że zarzuty pozwanych dotyczące braku uregulowania przez powódkę prawa do gruntu, na którym został wybudowany dom pozwanych nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództwa. W szczególności na tym tle toczą się procesy sądowe pomiędzy Spółdzielnią Przy Metrze a m. st. Warszawa, zaś długotrwałość procedur i podejmowane przez powódkę kroki pozostają bez wpływu na ocenę zasadności dochodzonych roszczeń. Pozwani jako osoby posiadające ekspektatywę prawa do domu jednorodzinnego w

spółdzielni mieszkaniowej nie są zwolnieni z obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych zgodnie z prawem spółdzielczym. Zwolnienie z takiego obowiązku oznaczałoby przerzucenie ciężaru opłat na wszystkich członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub – tak jak pozwany – ekspektatywy tych praw. Sąd I instancji przypomniał, że problem braku tytułu prawnego do gruntu dotyczy wielu spółdzielni na terenie m. st. Warszawy, a długotrwałość procedur zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których spółdzielnie wybudowały budynki, nie może powodować, że skutkami finansowymi oraz obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem obiektów będą obciążane wyłącznie osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali w budynkach położonych na gruntach z uregulowanym stanem prawnym.

Odnosząc się natomiast do zarzutu potrącenia Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Nie budzi zatem wątpliwości, że przedstawiona do potrącenia wierzytelność musi być skonkretyzowana i wymagalna. Pozwani zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności wynikającej – ich zdaniem – z nienależnie pobranych opłat. Wierzytelność z tytułu nienależnego świadczenia jest bezterminowa i staje się wymagalna z chwilą wezwania dłużnika do zapłaty. Przedstawienie wierzytelności do potrącenia, bez wcześniejszego wezwania do zapłaty, jest natomiast prawnie nieskuteczne. Podniesienie w procesie przez pozwanego zarzutu potrącenia przenosi zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodzenia na stronę pozwaną, która winna w tej sytuacji wykazać zarówno istnienie wierzytelności wzajemnej, jak i jej wymagalność oraz wysokość, a temu obowiązkowi pozwani nie sprościli.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. W ocenie Sądu nie można było uznać, że : poniosła koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika, była bowiem reprezentowana przez swojego męża będącego adwokatem i jednocześnie pozwany solidarnie w tej samej sprawie. Pozwana nie wykazała natomiast, że faktycznie uiściła wynagrodzenia swojemu pełnomocnikowi, zatem brak było podstaw do rozliczenia tej pozycji. Istotą zasady odpowiedzialności za koszty procesu, sformułowanej w art. 98 § 1 k.p.c., jest zwrot przez stronę przegrywającą przeciwnikowi procesowemu jedynie rzeczywiście poniesionych kosztów, a wśród nich faktycznie zapłaconego kwalifikowanemu pełnomocnikowi wynagrodzenia, co nie pozwala na obciążenie strony przegrywającej kosztami, których rzeczywiście strona przeciwna

nie poniosła. Nieuiszczone koszty sądowe nie są elementem kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, o jakich mowa w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani, zaskarżając wyrok Sądu I instancji w całości i zarzucając mu: błąd w ustaleniach faktycznych i prawnych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, a także: błąd polegający na przyjęciu, że powódka wykonała zawartą z pozwanymi umowę nr 239 z dnia 01.04.1998 roku i ustanowiła na ich rzecz własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, gdy tymczasem strony wiąże umowa o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z garażem i działką o powierzchni ok. 300 m² i przeniesienie na nas prawa własności tej działki wraz z domem w ciągu czterech miesięcy od zakończenia budowy, w zamian za pokrycie kosztów zakupu gruntu i budowy w sposób i na warunkach ustalonych w tej umowie, mimo upływu przeszło dwóch dekad do dnia dzisiejszego niezrealizowanej, oraz statucie SM „Przy Metrze” i ustawie prawo o spółdzielniach mieszkaniowych; błąd polegający na przyjęciu, że powódka zgodnie z prawem zaliczyła dom zajmowany przez pozwanych do swojego majątku na podstawie art. 44 k.c. oraz przepisów prawa o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo iż dom ten znajduje się w posiadaniu samoistnym pozwanych od 1999 roku, a prawo własności tego domu przysługuje wskutek oszustw i matactw oraz celowych zaniechań ze strony powódki Miastu Stołecznemu Warszawie, co stwierdza wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 4 lutego 2020 roku, sygn. akt II C 33/19, znajdujący się w aktach sprawy; błąd polegający na przyjęciu, że powódka jest uprawniona do zarządzania domem zajmowanym przez pozwanych jako mieniem własnym, zaliczając go na podstawie art. 44 k.c. do swojego mienia, mimo że wydała ten dom w wyłączne posiadanie pozwanych w trakcie jego budowy w 1999 roku; błąd polegający na przyjęciu, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanego przez nich domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na podstawie tzw. przydziału, podczas gdy w istocie przysługuje im wbrew w/w umowie i statutowi - co najwyżej - wątpliwe prawo ekspektatywy, co stwierdza wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 lutego 2018 roku, sygn. akt. V Ca 1223/16; błąd polegający na przyjęciu, że pozwani zobowiązali się pisemnie do ponoszenia na rzecz powódki tzw. opłat eksploatacyjnych przez czas nieoznaczony - co w istocie jest sprzeczne z rzeczywistością, gdyż zgodnie z zawartą umową nr 239 z dnia 01.04.1998 roku, obowiązującym w tamtym czasie statutem spółdzielni i ustawą prawo o spółdzielniach mieszkaniowych, czas ten wynosił cztery miesiące od daty zakończenia budowy; błąd polegający na przyjęciu, że opinia biegłego została wykonana prawidłowo, mimo wykazanych przez pozwanych oczywistych sprzeczności, kłamstw i błędów merytorycznych w niej zawartych, tylko na tej podstawie, że jest on biegłym z listy sądu i posiada kwalifikacje; błąd polegający na przyjęciu, że pozwani nie ponoszą żadnych opłat eksploatacyjnych związanych z

użytkowaniem zajmowanego przez nich domu, co w istocie jest całkowicie sprzeczne z rzeczywistością; błąd polegający na przyjęciu, że pozwani nie wnosili uwag ani zastrzeżeń do opinii powołanego przez sąd biegłego, co stoi w opozycji do faktów; błąd polegający na przyjęciu, że zarzut potrącenia był niezasadny i nieudowodniony; błąd polegający na bezkrytycznym przyjęciu za udowodnione wszystkich gołosłownych twierdzeń pełnomocników powódki i jej prezesa co do prawa powódki do zaliczania cudzej własności do swojego mienia; co do obowiązku zarządzania domem pozwanych i ponoszenia przez powódkę kosztów jego eksploatacji - mimo braku przedstawienia jakichkolwiek podstaw ku temu, dowodów księgowych, czy innych prawnie skutecznych dokumentów i potwierdzeń.

Pozwani zarzucili nadto, że Sąd nie dopuścił do przesłuchania przez pozwanych biegłego mimo wezwania go na ostatnią rozprawę - co potwierdza treść wokandy na ten dzień; bezzasadnie oddalił wniosek pozwanych o wezwanie do udziału w procesie w charakterze strony M. St. Warszawy jako, bezpodstawnie wzbogaconego z majątku pozwanych, właściciela budynku i działki gruntu z jakim jest on związany; poświadczył nieprawdę w uzasadnieniu wyroku stwierdzając, że biegły złożył wyjaśnienia i został przesłuchany, mimo że faktycznie ta czynność procesowa nie została wykonana; całkowicie pominął wyjaśnienia złożone przez pozwanych na ostatniej rozprawie, podczas której byli przesłuchiwani w charakterze stron pozwanych, wielokrotnie im przerywając mimo wcześniejszej zgody na swobodną wypowiedź i ograniczając możliwość wypowiedzi; całkowicie bezzasadnie przyjął, że pozwani nie ponoszą żadnych kosztów związanych z utrzymaniem, konserwacją, naprawami i eksploatacją ich domu, a wszystkie te koszty ponosi powódka.

Skarżący zarzucili nadto Sądowi I instancji pominięcie dowodu ze złożonych do akt sprawy dokumentów w postaci umów dzierżawy zawartych przez spółdzielnię z m. st. Warszawą, umowy o wybudowanie domu w zabudowie szeregowej, licznych orzeczeń sądowych, dotyczących problemów związanych pośrednio lub bezpośrednio z przedmiotowym procesem, korespondencji pozasądowej stron, odnoszącej się do obszarów wieloletniego konfliktu i innych procesów sądowych, opinii sporządzanych na potrzeby innych postępowań. Zarzucono również Sądowi Rejonowemu, że nie uwzględnił powyższego materiału dla oceny powództwa spółdzielni przez pryzmat złej wiary, sprzeczności działań powódki z prawem i zasadami współżycia społecznego oraz działania tylko w partykularnym interesie, na realną szkodę pozwanych.

Przy tak postawionych zarzutach pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się bezzasadna i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie, brak było tym samym podstaw do instancyjnej korekty zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy podziela co do zasady ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną, przyjmując je za własne. W ocenie Sądu odwoławczego zarzuty podniesione w apelacji, uznać należało za nie mogące prowadzić do wzruszenia zaskarżonego wyroku, który odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że przedmiotowe postępowanie nie dotyczyło zakresu i prawidłowości wykonania przez powodową spółdzielnię umowy zawartej z pozwanymi w dniu 1 kwietnia 1998 r., lecz zasadności negowania przez pozwanych obowiązku ponoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zatem wszelkie zarzuty odnoszące się do problematyki realizacji umowy i opóźnień na tle przeniesienia na pozwanych prawa własności domu jednorodzinnego, który zajmują od ponad dwudziestu lat, pozostają irrelewantne dla oceny zasadności powództwa. Żądania pozwu znajdują bowiem oparcie w regulacjach ustawowych, a także ukształtowanych poglądach judykatury, nakazujących ułomny tytuł prawny do domu wybudowanego przez spółdzielnię za środki wyłożone przez pozwanych, traktować jako ekspektatywę prawa rzeczowego, co oznacza również powinność ponoszenia obciążeń analogicznych do tych, jakie spoczywają na osobach dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali/domów znajdujących się w zasobach spółdzielni.

Nie ma tym samym wpływu na poprawność rozstrzygnięcia zastosowany przez Sąd I instancji skrót myślowy, poprzez wskazanie w uzasadnieniu, że pozwanym przysługuje własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, choć całokształt wywodów Sądu Rejonowego dotyczy przyjęcia istnienia po stronie pozwanych ekspektatywy takiego prawa. Niezależnie bowiem od tego, czy pozwani dysponowaliby pełnym prawem, czy też tylko jego zapowiedzią (oczekiwaniem), w każdym przypadku obciążać będą ich sporne opłaty, o czym wprost stanowi art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych

budynkach lub osiedlu. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 3 w/w ustawy do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Niewątpliwie na tle unormowań ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ostatecznie w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013r. (III CZP 104/12, OSNC 2013/10/13) przesądzono, że niedopuszczalne jest de lege lata skuteczne tworzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej) w razie nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, zarówno w wyniku bezpośredniego utworzenia tego prawa, na podstawie umowy członka ze spółdzielnią (wcześniej, tzw. przydziału), jak i w rezultacie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Tak więc spółdzielnia nie legitymując się tytułem własności ani użytkowaniem wieczystym gruntu nie mogła takiego prawa rzeczowego skutecznie ustanowić na rzecz pozwanych. Jednakże w tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy podkreślił, że negacja prawnego sposobu ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. nie oznaczała eliminacji wykładni tego przepisu, która nie naruszałaby ogólnych reguł ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych i tym samym reguł nabywania tych praw w wyniku następstwa prawnego o charakterze konstytutywnym, a także w zasadzie nie godziłaby w sferę uprawnień właściciela gruntu właśnie poprzez zastosowanie konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (por. również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1978 r., III CZP 30/77, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/3, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., V CRN 212/01). Nie jest zatem wyłączona ocena niektórych typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych jako ekspektatywy prawa rzeczowego, w tym ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu jednorodzinnego). Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 r. (sygn. akt I ACa 1485/14), powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie. Problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektatywy jako prawa podmiotowego, samodzielnego w relacji do prawa oczekiwanego (definitywnego), czyli kiedy taki stan oczekiwania nie jest już indyferentny dla porządku prawnego i może być objęty ochroną prawną. Pierwsze zdarzenia - wnioski i umowa - mogą prowadzić do ukształtowania się ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a dalsze - doprowadzające do uzyskania tytułu prawnego - powinny być oceniane jako przewidziane ex lege „ostatnie ogniwo” przesądzające możliwość definitywnego uformowania się omawianego prawa rzeczowego. Niemożność pełnej konsumpcji

prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. Ma ona charakter prawa majątkowego, zbywalnego i dziedzicznego, dla którego jedynie nie można założyć księgi wieczystej. 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, poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji. Należy przy tym zważyć, iż przed wprowadzeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęciem uchwały Sądu Najwyższego z 2013 r. dochodziło do akceptacji czynności zmierzających do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bezpośrednio na rzecz członka spółdzielni w umowie o przydział lokalu lub w wyniku przekształcenia w to prawo już istniejącego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tak np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94), także wówczas, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu prawnorzeczowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej przez nią nieruchomości. Co więcej, potrzeby obrotu prawnego i możliwość uzyskania kredytu bankowego przy zabezpieczeniu hipotecznym obciążającym omawiane prawo rzeczowe (art. 65 ust- 2 u.k.w.h.) prowadziły do występowania z wnioskami o zakładanie odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mimo braku tytułu właścicielskiego lub quasi-właścicielskiego do gruntu (tak w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94 i z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94).

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że powódka nie była w chwili przydziału i nadal nie jest właścicielem, ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych. Jak wynika z akt postępowania Spółdzielnia jest dzierżawcą tego gruntu. Prawo to, należące do praw obligacyjnych, a nie rzeczowych, nie może być obciążone spółdzielczym prawem do domu jednorodzinnego (ograniczony prawem rzeczowym). Wobec tych rozważań uznać należy, że przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wydany pozwanym był nieskuteczny. Nie był jednak nieważny, a pozwanym przysługuje obecnie ekspektatywa odrębnej własności.

Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęcie istnienia ekspektatywy prawa jest jedyną rozsądną i sprawiedliwą konstrukcją prawną umożliwiającą na przyszłość uporządkowanie sytuacji prawnej osób, które nabyły w dobrej wierze tego rodzaju ułomne prawa do lokalu, tak, aby nie

okazało się, że w istocie nie posiadają one ani tytułu, ani nawet ekspektatywy prawa do zajmowanego lokalu, pomimo że uiszczyły wszelkie należności za taki lokal oraz otrzymały przydział, czy zawarły odpowiednią umowę. Przyjęcie istnienia ekspektatywy prawa do lokalu umożliwia z kolei stosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w zakresie rozliczeń między stronami, art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych także w okresie oczekiwania na przekształcenie ekspektatywy w prawo docelowe. Pozwani zobowiązani są również do uiszczenia opłat na fundusz remontowy, o czym stanowi art. 6 ust 3 ustawy. Spółdzielnia ponosi bowiem koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, zarządzania jej mieniem, które stanowią własność i inne prawa majątkowe (art. 44 k.c.), do których zaliczyć należy również dzierżawę.

Nieruchomość, na której posadowiony jest dom pozwanych stanowi mienie spółdzielni. Jest bowiem we władaniu spółdzielni na podstawie umowy dzierżawy zawartej z m. st. Warszawa, co prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, nie ma zaś znaczenia, że ów obiekt znajduje się faktycznie w dyspozycji pozwanych, którzy zawiadują nim w obszarze wyznaczonym wzniesionym ogrodzeniem, uniemożliwiającym zarazem dostęp do zainstalowanych liczników mediów, kontroli sprawności instalacji, co też rzutuje na sposób naliczania poszczególnych obciążeń.

Wbrew ocenie skarżących, w kategorii innych praw majątkowych mieszczą się prawa obligacyjne, a więc również te wynikające z umowy dzierżawy. Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, jednakże posiada prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które uzyskała od Gminy Ursynów w ramach umowy dzierżawy. Nie ulega z kolei wątpliwości, że Gmina wydzierżawiła Spółdzielni grunt pod zabudowę mieszkaniową, w celu pobierania z tego tytułu pożytków. Jak wynika z pism m. st. Warszawy, Gmina nie zarządza ani nie administruje nieruchomością i nie rości sobie praw z tego tytułu. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika również, że Spółdzielnia pozostaje w sporze sądowym z właścicielem gruntu co do wysokości czynszu dzierżawnego, co z kolei stanowi przeszkodę w ustanowieniu na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Nie można zatem zgodzić się z tezą, że Spółdzielnia nie zmierza do uzyskania prawnorzeczowego tytułu prawnego do nieruchomości. Z faktu długotrwałości tych działań nie można natomiast wysnuć wniosku o wygaśnięciu ekspektatywy uzyskania prawa własności przez pozwanych.

Zarzuty apelacji odnoszące się do powyższych ustaleń uznać należało więc za chybione, bowiem zasadzały się na wadliwym założeniu, że brak prawnorzeczowego tytułu do gruntu eliminuje po stronie spółdzielni uprawnienie do administrowania terenem, na którym posadowione jest osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, jak też że

spółdzielnia nie może dochodzić zwrotu poniesionych kosztów, w proporcji przypadającej na działkę zajmowaną przez pozwanych. Rozliczenia na tym tle odbywają się bowiem analogicznie jak w przypadku dysponentów lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze specyfiki zamieszkiwania w domu jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, położonym na działce dzierżawionej przez spółdzielnię, wchodzącej w skład większego osiedla mieszkaniowego, generującego konkretne koszty, związane także z działalnością zarządu spółdzielni. Negowanie możliwości obciążania mieszkańców zasobów powodowej spółdzielni takimi kosztami jest całkowicie pozbawione podstaw i nieuprawnione tak długo, jak długo nie nastąpi wyodrębnienie nieruchomości, na której posadowiony jest dom zasiedlony przez pozwanych ze struktur spółdzielni mieszkaniowej.

Podkreślenia zarazem wymaga, że wysokość kosztów objętych pozwem w niniejszej sprawie potwierdzona została w oparciu o opinię biegłego sądowego, a do zgłaszanych przez obie strony postępowania zarzutów biegły szeroko odniósł się w opiniach uzupełniających i prawidłowo jego wyjaśnienia Sąd Rejonowy uznał za wyczerpujące oraz wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia. Oczywistym jest zarazem, że opinia biegłego, pomimo jej specyficznego charakteru, jak każdy inny środek dowodowy, podlega ocenie Sądu, który wszelako nie dokonuje oceny wiarygodności ekspertyzy, lecz ocenia ją pod względem fachowości, rzetelności czy logiki wywodu. Oceniając opinię biegłego Sąd uwzględnia takie kryteria, jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Według tych też kryteriów Sąd I instancji ocenił opinię biegłego, podkreślając że wyliczenia opinii przeprowadzono w oparciu o dokumentację księgową, faktury, bilanse, rachunki. Podstawę stanowiły faktycznie poniesione wydatki, zaksięgowane w dokumentach spółdzielni. W kosztach tych zaksięgowano również koszty utrzymania porządku na terenach, a także czystości na powierzchniach wspólnych w budynkach mieszkalnych wchodzących w skład zasobów spółdzielni, czyli koszty sprzątania nieruchomości wspólnych (m.in. odśnieżania ulic dojazdowych i chodników, sprzątanie altanek śmietnikowych, trawników, opróżniania koszy osiedlowych itp.), nie tylko przy ul. Lanciego 9. Oczywistym jest w tym kontekście, że opłacone przez spółdzielnię czynności sprzątania były wykonywane nie na posesjach, którymi wyłącznie władają mieszkańcy domów jednorodzinnych, ale na terenach wspólnych, placach zabaw, trawnikach, ulicach dojazdowych do budynków, chodnikach. Pozostawanie w strukturach spółdzielni implikuje obowiązek uczestnictwa w takich wydatkach w sposób analogiczny jak członkowie spółdzielni lub osoby niebędące jej członkami. Należy podkreślić, że weryfikacja poprawności prowadzenia dokumentacji księgowej była przedmiotem analizy profesjonalnych podmiotów zewnętrznych, które nie dopatrzyły się w tym zakresie

nieprawidłowości, zatem oczekiwanie obecnie dowodzenia faktu poniesienia określonych, zafakturowanych wydatków, czy przeprowadzenia konkretnych prac w odniesieniu do terenu eksploatowanego przez samych pozwanych, wykracza zdecydowanie poza sferę kognicji Sądu w niniejszej sprawie i w istocie służy jedynie zniekształceniu obrazu istniejącego od lat stanu faktycznego, polegającego na kwestionowaniu przez pozwanych tytułu powoda do obciążania mieszkańców domów jednorodzinnych na dzierzawionym od miasta gruncie, kosztami działalności spółdzielni, odnoszącej się do jej zasobów.

W ocenie Sądu Okręgowego biegły przekonująco uzasadnił swoje stanowisko, odpowiadając na dane mu zlecenie i logicznie argumentując końcowe wnioski. Dlatego też stawiany zarzut braku rzetelności opinii nie był zasadny. Dodatkowo nie wpływa na merytoryczną wartość ekspertyzy okoliczność, że nie doszło finalnie do złożenia ustnej opinii (co wadliwie nie zostało przez Sąd Rejonowy odnotowane), bowiem pozwani zgłaszali swe zastrzeżenia na piśmie i do wszystkich uwag biegły odniósł się w sposób rzeczowy i kompletny w opiniach uzupełniających – powielanie treści już zaprezentowanych i ponowne omawianie wyłuszczonych problemów służyłoby w istocie wyłącznie przedłużeniu postępowania, nie prowadząc do rozwiania zastrzeżeń pozwanych, którzy konsekwentnie odmawiają przeciwnikowi procesowemu prawa do żądania od nich jakichkolwiek świadczeń.

W tym kontekście, odnosząc się do dalszych zarzutów apelujących, wypada również podkreślić, że zagadnienie ponoszenia przez pozwanych we własnym zakresie określonych wydatków związanych z eksploatacją zajmowanego domu nie niweczy tytułu powoda dla dochodzenia należności, określonych w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z odpowiednią modyfikacją wynikającą z dyspozycji ust. 4 w/w art. Korzystanie więc w ramach umowy indywidulanej z usług odbioru śmieci nie wyklucza powinnośc udziału w ponoszonych przez spółdzielnię kosztach związanych z obsługą wspólnych dla mieszkańców osiedla altan śmietnikowych, położonych zresztą nieopodal domu pozwanych. Podobnie fakt pokrywania kosztów bezpośrednich, związanych z eksploatacją zasiedlonego obiektu (analogicznie jak w przypadku lokali mieszkalnych w blokach), nie wyklucza konieczności współfinansowania wydatków dotyczących terenów wspólnych w ramach osiedla, nawet gdy korzystanie z nich przez pozwanych jest wyłącznie hipotetyczne. Postrzeganie swych zobowiązań jedynie przez pryzmat wydatków generowanych przez dom, którym władają pozwani (oraz przyległy doń teren), miałoby uzasadnienie li tylko w przypadku usytuowania obiektu poza strukturami spółdzielni mieszkaniowej (analogicznie rzecz się ma w przypadku lokali, do których przysługuje prawo odrębnej własności, należących do zasobów spółdzielni do czasu ewentualnego wyodrębnienia się budynku i powołania Wspólnoty Mieszkaniowej). Należy podkreślić, że w niniejszej sprawie biegły dostrzegł błąd przy wyliczaniu należności

obciążających pozwanych w zakresie podgrzewania wody, dzierżawę ciepłomierzy i korzystania z CO, odpowiednio korygując wysokość naliczeń, które winny być przez Spółdzielnię respektowane w kolejnych okresach rozliczeniowych. Niewątpliwie natomiast brak jest podstaw do negowania powinności regulowania świadczeń związanych z kosztami zużycia zimnej wody i wywozu śmieci, tytułem rozliczenia podatku od nieruchomości, czy kosztów eksploatacji podstawowej, a także ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu dzierżawy gruntu w okresie objętym pozwem w zakresie przypadającym na nieruchomość pozwanych. Zauważyć wypada, że zgodnie z przedstawionymi przez powódkę dokumentami spółdzielnia została zobowiązana przez m. st. Warszawa do ponoszenia znacznie wyższych opłat i na tym tle trwa spór sądowy, zaś spółdzielnia uiszcza opłaty w dotychczasowej wysokości, przy czym licząc się z możliwością przegranej, mieszkańcy obciążani są należnościami w wysokości wynikającej z aktualnie żądanych przez m. st. Warszawa kwot, które w zakresie nadwyżki tworzą fundusz rezerw, co pozostaje w zgodzie z art. 35 d ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zdaniem Sądu Okręgowego takie działanie spółdzielni wobec istnienia kwestionowanego wypowiedzenia stawki opłaty i znacznej różnicy między dotychczasową stawką a stawką wskazaną przez m. st. Warszawę było działaniem racjonalnym, gdyż pozwoliło zabezpieczyć interesy użytkujących grunt, którzy w przypadku przegranej spółdzielni byłiby zmuszeni do jednorazowego uiszczenia w krótkim terminie znaczących kwot, wykraczających być może nawet poza bieżące możliwości finansowe. Jest przy tym rzeczą naturalną, że w przypadku pomyślnego zakończenia procesu wzmiankowany fundusz podlegać winien odpowiedniemu rozliczeniu. Pozwani nie są natomiast władni kwestionować trafności obranej przez spółdzielnię taktyki w zakresie drastycznego podniesienia wysokości wskazanej opłaty dzierżawnej, ani też nie znajduje uzasadnienia formułowanie na tym tle zarzutów o podłożu prawnokarnym, z sugestią celowego działania spółdzielni na szkodę konkretnie dysponentów domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej posadowionych na działce przy ul. Lanciego 9.

Nie zasługują zarazem na aprobatę – mające zresztą znaczenie poboczne względem głównego nurtu sprawy – twierdzenia pozwanych dotyczące braku starań po stronie powodowej spółdzielni w zakresie uregulowania statusu prawnego dzierżawionych dotąd gruntów – przeczy temu zarówno treść korespondencji, prowadzonej pierwotnie z urzędem gminy Ursynów, a następnie odpowiednią komórką decyzyjną m. st. Warszawy (której kopie złożyli do akt sami pozwani – por. k. 618 – 623, 631 – 632, 643 – 646, 800), jak też faktyczne działania związane z podejmowaniem koniecznych uchwał, których zaskarżenie w ustawowym trybie na długi czas sparaliżowało możliwość sfinalizowania rozmów dotyczących oddania gruntu w użytkowanie wieczyste powodowej spółdzielni (problem dotyczy nie tylko nieruchomości oznaczonej

adresem Lanciego 9, lecz także budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na sąsiedniej nieruchomości i mienia wydzielonej spółdzielni Migdałowa II).

Za zasadne uznać także należało roszczenie w zakresie kosztów związanych z funduszem remontowym. W świetle bowiem art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni (analogicznie osoby mające ekspektatywę takiego prawa) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych nie tylko z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, ale i eksploatacją oraz 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. Tym samym pozwani byli zobowiązani do odprowadzania opłat na ten fundusz nie tylko bezpośrednio związany z zamieszkiwaniem przez nich domem, czy wygrodzonym ogródkiem, ale z nieruchomością wspólną. Należy zauważyć, że środki na funduszu często gromadzone są przez dłuższy okres czasu na potrzeby przeprowadzenia remontu w szerszym zakresie, nie muszą więc być wykorzystywane na bieżąco, w krótkim przedziale czasowym, a co więcej, konkretne decyzje i zasady dofinansowania poszczególnych nieruchomości stanowią autonomiczne uprawnienie własne spółdzielni jako zarządcy, której indywidualne 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 z dnia 15 marca 2013 r., I ACa 1028/12). Brak jest danych, wskazujących na skorzystanie z takich możliwości przez pozwanych, zatem zarzuty na tle sposobu kalkulowania stawek funduszu i zasad wydatkowania zgromadzonych środków uznać należy za gołosłowne i nietrafne.

W ocenie Sądu Okręgowego nie mogły także doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego wyroku zarzuty związane z pominięciem przy wyrokowaniu treści opinii sporządzonej na potrzeby innego procesu, którego stroną był dysponent domu jednorodzinnego sąsiadującego z szeregowką pozwanych, jak też nieprawomocnego rozstrzygnięcia związanego z postępowaniem o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli odnośnie ustanowienia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze użytkowania wieczystego gruntu, zajętego m. in. pod budowę domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9. Sąd Rejonowy przeprowadził samodzielnie i bezpośrednio niezbędne postępowanie dowodowe, uzyskując profesjonalną ekspertyzę, dotyczącą wyliczenia należnych od pozwanych kosztów, czego z pewnością nie mogła zastąpić opinia wydana w innej sprawie, w innych okolicznościach faktycznych, której wnioski zostały przy tym zanegowane przez stronę powodową i ostateczna przydatność opinii nie została w żadnym razie przesądzona, by mogła stanowić inspirację dla ewentualnego zlecenia przeprowadzenia kolejnej opinii w sprawie niniejszej. Bez znaczenia dla wyniku niniejszej sprawy pozostaje przy tym wywód przedstawiony przez Sąd Okręgowy w

sprawie o sygn. akt II C 33/19, albowiem rozstrzygnięcie to zostało zaskarżone i nie ma waloru wiążącego w innych postępowaniach, a nadto odnosi się do zagadnień stanowiących jedynie tło konfliktu, trwającego od wielu lat między stronami, skutkującego odmową pokrywania przez pozwanych wyliczanych przez powoda kosztów i wydatków związanych z eksploatacją domu jednorodzinnego przy ul. Lanciego 9L. Wszelkie twierdzenia pozwanych, odnoszące się do zarzucanych powodowi zaniedbań w sferze uzyskania tytułu prawnorzeczowego do gruntu oddanego w dzierżawę, na którym pobudowano osiedle mieszkaniowe, obejmujące segment pozwanych, pozostają bez wpływu na zasadność powództwa dotyczącego zaległości związanych z regulowaniem należności określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Okazały się nadto niewystarczające dla przyjęcia zawinienia powodowej spółdzielni w długotrwałości realizacji umowy z dnia 1 kwietnia 1998 r. i perturbacji na tle uzyskania i przeniesienia na pozwanych docelowego prawa do wzniesionego obiektu wraz z gruntem, na którym został posadowiony. Jak wskazano wyżej, korespondencja prowadzona przez Spółdzielnię z Gminą Ursynów, a następnie miastem stołecznym Warszawą, wskazuje jedynie na źródło i przyczynę sporu między tymi podmiotami, nie dowodzi natomiast ani celowości określonych zaniechań po stronie Spółdzielni, ani też nie świadczy o istnieniu dogodnych a niewykorzystanych warunków do wcześniejszego sfinalizowania starań o uzyskanie silnego tytułu do gruntu. Podkreślenia wymaga, że ocena tych zabiegów ze strony Spółdzielni nie może abstrahować od obowiązku jej działania w interesie i na rzecz wszystkich mieszkańców (dysponentów mienia spółdzielczego), a nie tylko określonych ich grup, skłonnych zaakceptować dowolne propozycje miasta, by zakończyć spór pomyślnie dla siebie (co zrozumiałe), nie bacząc na długofalowe skutki określonych decyzji względem całości mienia spółdzielni. Zagadnienie to wprost zaś oddziałuje na kwestię podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia, dla skuteczności którego konieczne byłoby wykazania szkody, zawinionego zachowania powódki wywołującego szkodę oraz związku przyczynowego między szkodą a zachowaniem spółdzielni, które to przesłanki winny być spełnione łącznie. Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób natomiast uznać, że wykazano chociażby wysokość szkody – z pewnością nie może jej stanowić kwota świadczeń wydatkowanych przez pozwanych na rzecz Spółdzielni przez okres zajmowania domu jednorodzinnego, tym bardziej gdy chodzi o należności wynikające z prawomocnych wyroków zasądzających konkretne roszczenia od pozwanych. Również zawinione zachowanie Spółdzielni jako źródło szkody pozostaje wyłączenie w sferze subiektywnych ocen pozwanych i nie znajduje odzwierciedlenia w obiektywnych faktach. Z pewnością natomiast podstawy wyliczenia szkody nie można upatrywać w analizach jednostkowego orzeczenia (w sprawie o sygn. akt V Ca 1223/16 Sądu Okręgowego w Warszawie), gdzie dopatrzono się po stronie Spółdzielni złej wiary, sprzeczności działań z zasadami współżycia społecznego, a nawet z prawem – którego to stanowiska Sąd odwoławczy w składzie orzekającym nie podziela, uznając wręcz za prezentujące pogląd odosobniony i odbiegający od podstawy rozstrzygnięć w szeregu spraw, zapadających w analogicznych stanach faktycznych w stosunku do tych samych pozwanych, względnie innych

nabywców domów jednorodzinnych na tej samej nieruchomości dzierżawionej przez powodową Spółdzielnię.

Z tych względów zarzut potrącenia nie mógł wywołać zamierzonego celu procesowego i słusznie został przez Sąd I instancji uznany za bezskuteczny. Oczywiście trafną była z kolei decyzja Sądu Rejonowego w zakresie odmowy wezwania do udziału w sprawie m. st. Warszawy, nie zainteresowanego wprost ani pośrednio wynikiem rozstrzygnięcia, odnoszącego się do zobowiązań wobec powodowej Spółdzielni na tle eksploatacji terenu oddanego w dzierżawę i wobec którego m. st. Warszawa nie formułuje obecnie żadnych roszczeń rzutujących na sytuację faktyczną pozwanych. Udział właściciela gruntu w przedmiotowej sprawie nie miał zatem znaczenia dla oceny poprawności zaskarżonego orzeczenia.

Na aprobatę nie zasługiwała także argumentacja pozwanych, odwołująca się do wywodów zaprezentowanych w uzasadnieniu wyroku w sprawie o sygn. akt XXIV C 547/11 Sądu Okręgowego w Warszawie, dotyczącej uzupełnienia wkładu budowlanego. Jakkolwiek bowiem sprawa ta zakończył niepomyślnie dla Spółdzielni, to jednak z innych względów aniżeli wskazane w motywach orzeczenia Sądu I instancji, na które uparcie powołują się pozwani. mimo że rozważania te zostały zakwestionowane w powoływanym już orzeczeniu Sądu Apelacyjnego z dnia 21 kwietnia 2015 r., który uznał, że roszczenia Spółdzielni uległy przedawnieniu, wzruszając tym samym zaprezentowany przez Sąd Okręgowy pogląd, do którego odwołują się obecnie apelujący, dla wsparcia swego stanowiska, którego wszelako nie można uznać za trafne.

Zarzuty na tym tle okazały się zatem nieskuteczne. Za bezpodstawne z kolei uznać należało zarzuty dotyczące przebiegu czynności przesłuchania pozwanych w charakterze strony, poprzez ograniczenie im możliwości swobodnej wypowiedzi. Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju twierdzenie nie znajduje odzwierciedlenia w zapisie audio-video z przebiegu rozprawy, w toku której przeprowadzono czynności dowodowe, samo posiedzenie trwało zaś kilka godzin i odbywało się w trudnych warunkach ze względu na wysoką temperaturę powietrza, brak klimatyzacji oraz odgłosy prac remontowych. Sąd Okręgowy po wnikliwym zapoznaniu się z całością utrwalonego przebiegu posiedzenia stwierdza, iż w żadnym razie możliwość obszernego i swobodnego przedstawienia stanowiska nie była pozwany odebrana, mogli oni też zadawać szereg drobiazgowych pytań przeciwnikowi procesowemu, natomiast Sąd I instancji właściwie reagował na padające z obu stron wypowiedzi zawierające treści obraźliwe, nie związane z przedmiotem procesu, sprowadzające uwagę na zagadnienia irrelewantne z punktu widzenia podstawy dochodzonych roszczeń. Korygowanie kierunku przesłuchania w charakterze strony stanowi uprawnienie i obowiązek Sądu, który właściwie ze swych kompetencji czynił użytek, nie wywołując zarazem negatywnych konsekwencji dla powinności zgromadzenia niezbędnego materiału procesowego w ramach bezpośrednich czynności z udziałem stron.

Zdaniem Sądu odwoławczego brak było także w niniejszej sprawie podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie dyspozycji art. 5 k.c. Uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego oznacza, że w konkretnych okolicznościach faktycznych, ocenianych in casu, przyznane normą prawną istniejące prawo podmiotowe zostaje zakwalifikowane jako

wykonywane bezprawnie i w konsekwencji nie podlega ochronie. Przepis art. 5 k.c., jako przepis o charakterze wyjątkowym, którego zastosowanie prowadzi do ograniczenia praw, musi być wykładany ściśle oraz stosowany ostrożnie i w wyjątkowych wypadkach.

W ocenie Sądu odwoławczego stronie powodowej nie można postawić zarzutu nadużycia prawa, Spółdzielnia dochodziła bowiem faktycznie poniesionych kosztów zarządu mieniem i utrzymania nieruchomości spółdzielni. Obowiązek ponoszenia części tych kosztów przez pozwanych nie narusza żadnych ich praw, zaś żądanie powódki nie nosi cech bezprawności.

W tym stanie rzeczy apelacja i zgłoszone w niej zarzuty nie mogły doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia, które odpowiada prawu, dlatego na mocy art. 385 k.p.c. wywieziony środek odwoławczy podlegał oddaleniu, natomiast biorąc pod uwagę szczególne okoliczności sprawy i uzasadnione poczucie rozgoryczenia pozwanych utrzymującym się stanem rzeczy odnośnie braku oczekiwanego tytułu prawnego do eksploatowanego domu, Sąd Okręgowy za właściwe uznał skorzystanie w niniejszej sprawie z zasady słuszności i na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. nie obciążył pozwanych kosztami postępowania w instancji odwoławczej.

