

Sąd Okręgowy w Warszawie
XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy
ul. Płocka 9
01-231 Warszawa

Sygn. akt: XXVII Ca 671/21

Sygn. akt: Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa: XVI C 1010/19

Sygn. SLPS LCa 2608/21

Data: 23 kwietnia 2021 roku

w odpowiedzi należy podać sygn.akt.

Pan
Zbigniew Sarata
ul. F.M. Lanciego 9 b
02-792 Warszawa

DORĘCZENIE ODPISU APELACJI

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy doręcza Panu odpis apelacji wniesionej przez powoda - w sprawie XXVII Ca 671/21 (XVI C 1010/19) z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie przeciwko Zofii Maciejewskiej-Sarata, Zbigniewowi Sarata o zapłatę.

na zarządzenie sędziego
z up. kierownika sekretariatu
starszy sekretarz sądowy
Dorota Wysocka

POUCZENIE

W terminie dwutygodniowym może Pan/Pani wnieść do tutejszego Sądu odpowiedź na apelację w 3 egzemplarzach.

Art. 374 k.p.c.. Sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w apelacji lub odpowiedzi na apelację złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że cofnięto pozew lub apelację albo zachodzi nieważność postępowania.

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 19 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

Biuro Obsługi Interesantów

Godziny przyjęć interesantów:

Pn 8:30-18:00,

Wt-Pt 8:30 - 15:30

Tel. 22 440-50-00

E-mail: boi.plocka@warszawa.so.gov.pl

Czytelnia akt

Godziny przyjęć interesantów:

Pn 8:30-17:30, przy czym akta wydawane są

do godz. 17:00

Wt-Pt 8:30 - 15:30, przy czym akta wydawane są

do godz. 15:00

Tel. 22 440-50-00

E-mail: boi.plocka@warszawa.so.gov.pl

Biuro Podawcze

Godziny przyjęć interesantów

Pn 8:30-18:00,

Wt-Pt 8:30 - 15:30

ODPIS

Warszawa, dnia 05.02.2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie
V Wydział Cywilny Odwoławczy
ul. Płocka 9/11B
01 - 231 Warszawa

za pośrednictwem

Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
XVI Wydział Cywilny
ul. Ogrodowa 51a
00-873 Warszawa

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze

Al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

[dalej również jako: „Spółdzielnia”]

reprezentowana przez

adw. Monikę Iwaniak-Jeziorowską

działającą z substytucji

radcy prawnego Moniki Piwońskiej

P-Law Legal Advisors

ul. Lwowska 5 lok. 11

00 - 660 Warszawa

Pozwani:

1. Zofia Maciejewska-Sarata

2. Zbigniew Sarata

ul. Lanciego 9B

02-792 Warszawa

Sygnatura akt: XVI C 1010/19 upr

Wartość przedmiotu zaskarżenia: 7.251 zł

Opłata sądowa: 400 zł

APELACJA

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 07.12.2020 r.
w sprawie o sygnaturze akt XVI C 1010/19 upr, którego odpis wraz z pisemnym
uzasadnieniem został doręczony pełnomocnikowi powoda w dniu 27.01.2020 r.

Działając w imieniu powoda, w oparciu o art. 367 § 1 k.p.c. niniejszym wnoszę apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 07.12.2020 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt XVI C 1010/19 upr;



Wyrok wskazany w punkcie 1 powyżej zaskarżam w części, tj. w punkcie 2 (oddalenie powództwa) oraz w punkcie 3 – w zakresie kosztów postępowania, ponad zasądzoną na rzecz powódki kwotę 275,21 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

Zaskarżonemu Wyrokowi w zakresie określonym powyżej zarzucam:

I. Rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 5 KC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

- A. przyjęciu, iż sprzecznym z zasadami współżycia społecznego jest żądanie od pozwanych partycypowania w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – w sytuacji gdy obowiązek uczestnictwa w ww. kosztach określony został ustawowo;
- B. niewskazaniu z jaką z zasad współżycia społecznego jest rzekomo sprzeczne żądanie przez spółdzielnię mieszkaniową aby podmiot, który zajmuje i dysponuje w sposób wyłączny nieruchomością wchodzącą w skład mienia tej spółdzielni partycypował w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;

2. art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej: "USM" poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że:

- A. powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" nie jest uprawniona do żądania od pozwanych pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal pozwanych oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- B. Spółdzielnia uprawniona byłaby wyłącznie do żądania od pozwanych pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal pozwanych oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wyłącznie w sytuacji, gdyby pozwany przysługiwała własność segmentu;

II. przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny oraz sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, które skutkowało mającym wpływ na treść zaskarżonego wyroku błędem w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę wydania orzeczenia i uznanie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”:

- a) nie ma podstaw prawnych do naliczania opłat eksploatacyjnych z uwagi na fakt braku regulacji stanu prawnego nieruchomości, co jest irrelevantne wobec treści art. 4 USM, a tym samym błędne przyjęcie, że istnienie związków przyczynowo - skutkowy pomiędzy możliwością naliczania opłat eksploatacyjnych przez Spółdzielnię, a koniecznością wypełnienia przez nią obowiązku regulacji stanu prawnego nieruchomości;

- b) nie wykazała w sposób prawidłowy poniesienia rzeczywistych kosztów związanych z zajmowanych przez pozwanych segmentem, w sytuacji, gdy koszty te wynikały ze złożonych przez Spółdzielnie dokumentów w postaci uchwał organu nadzorczego, opracowanych zgodnie ze sposobem ewidencjonowania kosztów i przychodów w spółdzielniach mieszkaniowych określony jest ustawowo;
 - c) uprawniona byłaby do pobierania opłat eksploatacyjnych w innej wysokości w sytuacji, gdyby stan prawny nieruchomości zostałby uregulowany przez Spółdzielnie;
 - d) Spółdzielnia wykazała się biernością w procesie regulacji stanu prawnego nieruchomości, pomimo braku przeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego;
2. **art. 217 § 1 k.p.c. i art. 207 § 6 w zw. oraz 278 k.p.c. oraz art. 162 k.p.c.** poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów, na fakt prawidłowości dokonanych przez powódkę naliczeń opłat eksploatacyjnych w sytuacji, gdy jego przeprowadzenie, wobec kwestionowania powyższych kosztów przez pozwanych, jest niezwykle istotne dla wydanego rozstrzygnięcia;
3. **art. 217 i art. 207 § 6 w zw. 299 k.p.c. oraz art. 162 k.p.c.** poprzez oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania Prezesa Zarządu powódki w sytuacji, gdy dowód ten, wobec zarzucanej powódce bierności w kwestii regulacji stanu prawnego nieruchomości miał dla wydania rozstrzygnięcia istotne znaczenie;
- III. **nierozpoznanie istoty sprawy**, wyrażające się w ograniczeniu postępowania dowodowego, ustaleń faktycznych i oceny prawnej wyłącznie do niektórych okoliczności związanych z brakiem uregulowania przez powódkę stanu prawnego nieruchomości, z pominięciem rozpoznania sprawy *meriti*.

W trybie **art. 380 k.p.c.** wnoszę o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji wydanego podczas rozprawy w dniu 25.11.2020 r. w przedmiocie oddalenia wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu opinii biegłego oraz przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powódki, reprezentowanej w tym zakresie przez Prezesa Zarządu i przeprowadzenie ww. dowodów w postępowaniu przed Sądem II instancji;

Wskazując na powyższe zarzuty niniejszym **wnoszę o:**

- zmianę zaskarżonego **wyroku w pkt 2 poprzez uwzględnienie w całości dochodzonego niniejszym postępowaniem roszczenia**
- **zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, naliczonych od całości dochodzonego w sprawie roszczenia, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w obu instancjach, zgodnie z przepisnymi normami,**

ewentualnie, w razie nieuwzględnienia wniosków o których mowa powyżej, wnoszę o:

- uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,
- **zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania w obu instancjach, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Na podstawie art. 374 KPC wnoszę o przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej w niniejszej sprawie.

Uzasadnienie

Celem zachowania przejrzystości uzasadnienia niniejszej apelacji, zostało ono skonstruowane zgodnie z następującym porządkiem:

- 1. Uwagi ogólne.**
- 2. Uzasadnienie zarzutów apelacyjnych.**
- 3. Podsumowanie.**

Ad. 1.

Uwagi ogólne.

Wyrokiem z dnia 7.12.2020 roku tut. Sąd zasądził od pozwanych na rzecz Spółdzielni kwotę 1.113,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31.12.2018 roku, jak również koszty procesu w wysokości 275,21 zł. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. W pisemnym uzasadnieniu wydanego wyroku Sąd I instancji uznał, że podstawa do uwzględnienia żądania Spółdzielni zachodzi jedynie w części, zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo w oparciu o art. 5 KC. Skład orzekający w sprawie wskazał, że co do zasady Spółdzielni przysługuje na podstawie art. 4 ust. 3 w zw. Z ust. 1 USM prawo domagania się, by pozwani ponosili koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Jednak w ocenie Sądu żądanie to jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z powyższym rozstrzygnięciem, jako rażąco niesprawiedliwym, nie zgadza się powódka. W jej ocenie Sąd dopuścił się szeregu uchybień, zarówno w trakcie analizy stanu faktycznego, jak również błędnej interpretacji przepisów prawa materialnego, co skutkowało wydaniem wyroku, którego treść jest wręcz nieakceptowalna i sprzeczna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Ad. 2

Uzasadnienie zarzutów apelacyjnych.

Istnienie rażącego naruszenie art. 5 KC

W uzasadnieniu kwestionowanego rozstrzygnięcia - jako podstawę zmiany wyroku Sądu I instancji i oddalenie powództwa w całości wskazano art. 5 KC.

Przepis ten stanowi, iż *„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.”.

Wyjaśnić przy tym należy, iż uprawnieniem powoda w rozumieniu tegoż przepisu jest możliwość żądania od pozwanych realizacji określonego ustawowo obowiązku tj. obowiązku opisanego w art. 4 USM, polegającego na partycypowaniu w kosztach utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Powód występując z żądaniem dokładnie opisał i wykazał, że spełnione zostały wszystkie ustawowe przesłanki gwarantujące mu ochronę prawną.

Nadto powódka wykazała niezbędnymi środkami dowodowymi (również tymi zawnioskowanymi chociaż pominiętymi przez Sąd I instancji) wysokość żądania opisanego pozwem. W szczególności oprócz dokumentów stanowiących podstawę dla wyliczenia wysokości kosztów obciążających konkretnie pozwanych, wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Dowód ten jednak nie został przez tut. Sąd przeprowadzony, jako zbędny w niniejszym postępowaniu. W tym miejscu powódka jedynie zaznacza, że dokumenty, o których pisze Sąd w uzasadnieniu, stanowiące dokumentację źródłową dla sporządzenia planu gospodarczego, są niezwykle obszerne (w zależności od nieruchomości dla której tworzony jest plan stanowią kilkadziesiąt bądź kilka tysięcy stron) i udostępniane są w tego rodzaju sprawach w oryginale biegłemu, w trakcie sporządzania opinii, w biurze Spółdzielni. Biegli sędziowie nie oczekują od Spółdzielni składania ich do akt sprawy mając w pełni tego świadomość. Niemniej jednak kwestia ta zostanie szerzej opisana w dalszej części uzasadnienia apelacji.

Tym samym w sprawie nie zaistniała okoliczność świadcząca o nadużyciu prawa podmiotowego przez Powódkę. Tym bardziej, że Sąd wskazuje bezpośrednio na istnienie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia pisząc na stronie 7 nienumerowanego uzasadnienia:

„W świetle powyższych uwag powódce – co do zasady – przysługuje na podstawie art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 1 USM prawo domagania się by pozwani ponosili koszty, związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.”

Pomimo powyższego, Sąd Rejonowy w dalszej części uzasadnienia wyroku z dnia 7.12.2020 r. wskazał, że *„przez bierność powódki pozostaje nieuregulowany stan prawny nieruchomości, na której posadowiony jest zajmowany przez pozwanych dom jednorodzinny. Sąd doszedł zatem do wniosku, że żądanie powódki w zakresie żądania od pozwanych opłat w oparciu o przepis art. 4 ust 1 USM zgodnie z postanowieniami statutu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.”*

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że Sąd jednak nie wyjaśnił na czym w jego ocenie polegać miałyby rzekoma sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Nie wskazał bowiem żadnej korelacji, jaka następuje w jego ocenie pomiędzy możliwością dochodzenia opłat eksploatacyjnych (do którego USM jednoznacznie określa podstawę prawną), a brakiem regulacji stanu prawnego

nieruchomości, która jest zupełnie poza przedmiotem niniejszego postępowania i która nie wpływa na możliwość dochodzenia od pozwanych roszczenia objętego sporem. Taka argumentacja Sądu I instancji jest całkowicie błędna, a finalnie prowadzi do nieuprawnionego obciążenia kosztami ciężącymi na pozwanych, pozostałych członków Spółdzielni.

Oczywistym jest bowiem, że to korzystający powinien ponosić koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, która zajmuje.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną, która w zakresie sprawowania wykonywania funkcji zarządy mieniem spółdzielni opiera się o zasadę działalności bez wynikowej (art. 6 USM). Oznacza to w uproszczeniu, iż Spółdzielnia nie czerpie zysku z tytułu rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości. Ewentualna nadwyżka lub niedobór powstałe w danym okresie rozliczeniowym odpowiednio zmniejszają lub zwiększają zobowiązania w okresie następnym.

Co więcej, Spółdzielnia zarządza swoim mieniem jako całością. Oczywiście prowadzi odrębne ewidencje, dla każdej z nieruchomości, ale nie jest w stanie wyodrębnić nieruchomości, co do której istnieje zadłużenie w zakresie uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania. Nie jest zatem w stanie doprowadzić do sytuacji, w której dla konkretnej nieruchomości wstrzymane będzie świadczenie usług polegających na bieżącym utrzymaniu jej we właściwym stanie i zaopatrzeniu przykładowo w media.

Tym samym, gdy jeden z podmiotów dysponujących nieruchomością wchodzącą w skład mienia spółdzielni nie uiszcza kosztów związanych przykładowo z: dostawą mediów, utrzymaniem nieruchomości, wywozem nieczystości, utrzymaniem czystości na nieruchomości i wokół niej itp. koszty te obciążają pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej.

Finalnie zatem za usługi i dobra świadczone dla jednych osób fizycznych koszty ponoszą inne osoby fizyczne. A właśnie taki skutek wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 7 grudnia 2020 r. uznać należy za niezgodny z zasadami współżycia społecznego – dokładnie zasadą sprawiedliwości społecznej.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady. W przedmiotowej zaś sprawie, Sąd wydający zaskarżane orzeczenie nie wskazał jaka zasada współżycia społecznego została naruszona oraz na czym polega owe naruszenie.

Ponadto jak słusznie wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 13 września 2016 r. *ocena roszczenia na podstawie art. 5 KC musi uwzględniać interesy obu stron. Ponieważ ustawodawca w art. 5 KC wyłączył ochronę podmiotu korzystającego z przysługującego mu prawa w sposób, jaki nie da się pogodzić z zespołem szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym, zwanym zasadami współżycia społecznego, to inne zachowania drugiej strony muszą spotkać się z krytyką poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku cywilnoprawnego i całokształtu okoliczności danego przypadku.*

Szczegółowo tą problematyką zajął się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 r. (II CSK 555/14) rozważył istotę klauzuli generalnej - *niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego i przyjął, że ma ona na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa zgodnego z literą prawa powodowałoby w sumie skutki rażąco niesprawiedliwe lub krzywdzące dla pozwanego, niedające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznanych w społeczeństwie, to należy skorzystać z możliwości, jaką stwarza art. 5 k.c. i oddalić takie żądanie.*

W przedmiotowej sprawie obciążenie pozwanych kosztami przez nich wywołanymi oraz kosztami powstałymi wskutek zaspokajania potrzeb pozwanych w związku z korzystaniem z nieruchomości nie sposób uznać za niemoralne czy podważające jakiegokolwiek wartości ugruntowane społecznie.

Powyższe twierdzenie jest zgodne z ugruntowaną linią orzecniczą w powyższym zakresie: *Artykuł 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą zasadę współżycia społecznego, zasadę słuszności. Nie wystarczy więc powołać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz należy wskazać jaka przyjęta w społeczeństwie zasada współżycia społecznego została naruszona postępowaniem jednej strony wobec drugiej* (za: Wyrok SA w Białymstoku z 19.06.2020 r., I ACa 689/19, LEX nr 3045094).

W takiej sytuacji wyrok z dnia 7 grudnia 2020 r. z uwagi na niewłaściwe zastosowanie art. 5 KC – stanowi o rażącym naruszeniu przepisów prawa.

Istnienie rażącego naruszenia przepisów art. 4 USM

Zasady ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uregulowane są w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wedle treści art. 4 ust. 1 USM 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. Artykuł 4 ust. 1¹ USM stanowi, że 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 dotyczącej lokali.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 USM, członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu (czyli posiadający ekspektatywę danego prawa) 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,

Ponadto ustęp 4 omawianego przepisu stanowi, że „*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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.*”

Zatem z zacytowanych powyżej regulacji prawnych wynika, że zobowiązanymi ustawowo do partycypowania w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych są zarówno członkowie spółdzielni jak i osoby niebędące członkami, a którym przysługuje prawo do lokalu (w tym nie tylko prawo własności ale również prawa spółdzielcze). Co więcej, obowiązanymi do ponoszenia opłat są również osoby którym przysługuje ekspektatywa prawa do lokalu.

Konkretyzacja zasad uiszczania opłat w powodowej Spółdzielni określona została w statucie i aktach wewnętrznych szczegółowo regulujących kwestię zasad ponoszenia opłat uregulowanych w art. 4 USM. Zgodnie z § 13 ust 1 Statutu „*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; pozostali użytkownicy lokali, z zastrzeżeniem § 79 ust. 1 pkt 3 i 4 statutu*”.

Ponadto wyjaśnić należy, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” wysokość kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi ustalana jest na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”, które zawierają wyliczenia należności dla poszczególnych nieruchomości, w odniesieniu do konkretnych okresów.

Wobec powyższego oczywistym jest, że przedstawione w niniejszej sprawie roszczenie winno i zostało uzasadnione poprzez przedstawienie stosownych aktów prawnych określających wysokość opłat ponoszonych tytułem partycypacji w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Dodatkowo wskazuję, że na podstawie treści Uchwały Sądu Najwyższego podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12 oczywistym stało się, iż niedopuszczalne jest *de lege lata* skuteczne tworzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (prawa do

domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej) w razie nieprzystąpienia 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 może takiego prawa rzeczowego skutecznie ustanowić.

Jednakże w tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy jednoznacznie przesądził, że „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa”.

Zauważyć nadto należy, że już przed wprowadzeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęciem uchwały Sądu Najwyższego, o której mowa powyżej 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, OSNC 1994, nr 12, poz. 236), także wówczas, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu praworzecowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej przez 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 w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94, "Rejent" 1996, nr 3, s. 123).

Oznacza to, że pomimo tego, że Spółdzielnia jedynie dzierżawi grunt, na którym znajdują się domy mieszkańców, to mieszkańcy Ci posiadają ekspektatywę prawa do domu jednorodzinnego. Ekspektatywa – określana jest inaczej jako prawo podmiotowe tymczasowe (a inaczej „oczekiwanie prawne”). Posiadacz ekspektatywy jest chroniony prawnie. Zakres możliwości korzystania z nieruchomości (domu jednorodzinnego lub lokalu) przez posiadacza ekspektatywy prawa własności/ekspektatywy spółdzielczego prawa do lokalu jest analogiczny do zakresów możliwości korzystania z samego prawa (jedynym rzeczywistym ograniczeniem ekspektatywy jest brak możliwości ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej). W konsekwencji, do czasu uregulowania stanu prawnego obecnie dzierżawionej nieruchomości brak jest podstaw do ustanawiania na ww. nieruchomości spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych/lokali. Co nie oznacza jednak, że obecni posiadacze ekspektatywy tych praw nie są zobowiązani do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych.

Wyjaśnić również należy, że teren dzierżawiony przez Spółdzielnię, jest jej mieniem i wobec tego jest przez Spółdzielnię zarządzany. Fakt, że Spółdzielnia nie przysługuje w stosunku do tego gruntu prawo rzeczowe, w żadnym wypadku nie zmienia istniejącego stanu rzeczy. Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.s.m. *Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania*

nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Z powyższego wynika, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nie potrzebuje na powyższą okoliczność zawierać żadnej dodatkowej umowy o zarządzania (co próbują przeforsować pozwani). Zgodnie bowiem z art. 44 k.c. Mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. W kategorii innych praw majątkowych mieszczą się prawa obligacyjne, również te wynikające z umowy dzierżawy. Powyższe nie budzi najmniejszych wątpliwości w świetle licznych i jednoznacznych wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego. I tak w wyroku z dnia 9 marca 2004 roku, I CK 425/03, Sąd Najwyższy wskazał – W świetle definicji zawartej w art. 44 k.c., prawo własności jest tylko jednym ze składników mienia, mienie obejmuje bowiem – obok prawa własności – wszystkie pozostałe rodzaje podmiotowych praw majątkowych, a więc zarówno inne prawa rzeczowe, jak i prawa majątkowe wynikające ze stosunków obliacyjnych. Komentator Elżbieta Niezbecka wskazała (Kidyba, Kodeksy Cywilny. Komentarz. Tom I.) – i tak mieniem są zarówno prawa o charakterze bezwzględnym (prawa rzeczowe), jak i względnym (wierzytelności), przy czym nie ma znaczenia, czy mają one charakter zbywalny, czy niezbywalny, np. użytkowanie, służebności osobiste, nie ma też znaczenia ich wartość jako przedmiotu obrotu. W literaturze przyjmuje się, że obok praw podmiotowych w skład mienia może wchodzić posiadania oraz ekspektatywy. Zgodnie zaś np. ze stanowiskiem Kazimierza Piaseckiego (Piasecki, Kodeks Cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz) – Mienie obejmuje także wierzytelności, których podstawę stanowią stosunki zobowiązaniowe, np. najem, dzierżawa, weksel, czek i inne papiery wartościowe.

Jak zatem widać okoliczność, że Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, nie ma wpływu na zakres jej uprawnień w zakresie zarządu nieruchomością posadowioną na tym gruncie. Prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które Spółdzielnia uzyskała od gminy Ursynów w ramach umowy dzierżawy, jest bowiem innym prawem majątkowym w rozumieniu ww. przepisu. W kontekście powyższego należy uznać, że Spółdzielnia niewątpliwie ma nie tylko prawo, ale i obowiązek administrowania nieruchomością, na której posadowione są budynki.

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać, że posiadacze ekspektatywy prawa są obowiązani w równym stopniu uczestniczyć w pokrywaniu opłat eksploatacyjnych, jak mieszkańcy, którym przysługują pełne prawa do lokali. Co więcej, po ustanowieniu na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, sytuacja osób dysponujących ekspektatywą, w kontekście konieczności ponoszenia opłat związanych z eksploatacją, nie ulegnie zmianie. Osoby te w dalszym ciągu będą zobowiązane do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych i to dokładnie w takim samym wymiarze, i taki sam sposób jak dotychczas.

Naruszenie przepisów postępowania

Niezależnie od naruszeń prawa materialnego opisanych powyżej Sąd I instancji dopuścił się również szeregu błędów proceduralnych, które w ocenie powódki, przyczyniły się do niewłaściwej oceny stanu faktycznego, a w konsekwencji błędnego zastosowania przepisów prawa materialnego. Sąd nie dokonał wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego, ograniczając w istocie rozważania i ocenę stanu faktycznego i

prawnego do okoliczności dotyczących stwierdzenia, że Spółdzielnia wykazała się biernością w regulacji stanu prawnego nieruchomości, co w ocenie Sądu przekłada się bezpośrednio na brak możliwości dochodzenia od pozwanych opłat eksploatacyjnych. Tym samym Sąd pominął merytoryczne rozpoznanie powództwa, którego zakres określa treść żądania pozwu.

Wskazać przy tym należy iż zarówno w kwestii oceny wysokości i zasadności powództwa, jak i ewentualnych działań wskazujących na rzekomą bierność powódki w regulacji stanu prawnego nieruchomości, doszło do naruszenia prawa procesowego w zakresie określonym przepisem art. 233 §1 KPC.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd I instancji w sposób całkowicie nieuprawniony dokonał oceny kwestii związanej z wysokością opłat eksploatacyjnych, naliczanych przez powódkę. Brak jest jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia, z którego wynikać by miało, iż opłaty te mogłyby pozwanych obciążać wyłącznie w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności, co szczególnie powódka uzasadniła powyżej.

Niezrozumiałym również jest twierdzenie z którego wynika, że Spółdzielnia na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego nie uzasadniła podstaw z których koszty te wynikają. Wszak do pozwu złożone zostały dokumenty stanowiące podstawę, z których koszty te zostały naliczone, a którym jest plan finansowo-gospodarczy wraz z kalkulacją opłat. Wskazać należy, że zgodnie z zasadami tworzenia planów gospodarczych w spółdzielniach mieszkaniowych, plany te tworzone są na podstawie wykonania planu gospodarczego z lat poprzednich, kosztów zaksięgowanych na półrocze danego roku, jak również planowanych rezerw związanych z ustawowymi wzrostami kosztów. Brak jest jakichkolwiek podstaw by negować prawidłowość powyższych wyliczeń, jak również dodatkowo wskazać należy, że nie były one nigdy kwestionowane w protokołach polustracyjnych, które oceniają co trzy lata, wobec prowadzonych lustracji, całokształt działalności spółdzielni.

Tym samym Sąd I instancji, dochodząc do przekonania, że wysokość kosztów nie została uzasadniona, w sposób zupełnie nieuprawniony oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. rozliczeń w spółdzielniach mieszkaniowych, na fakty wskazane przez powódkę, już w pozwie. W istocie wyłącznie biegły, który w tym zakresie posiada wiadomości specjalne, jest ekspertem, który z całą pewnością potrafi zweryfikować zarówno zasadność, jak i wysokość poniesionych kosztów, a finalnie wysokość stawki eksploatacyjnej, jaką co miesiąc obciążani są pozwani. Jak wynika z orzeczenia Sądu Najwyższego: ***Rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wówczas, gdy przy jej rozpoznawaniu wyłoni się zagadnienie, którego wyjaśnienie wykracza poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osoby nieposiadającej wiadomości specjalnych z określonej dziedziny.*** (wyrok SN z 4.10.2000 r., III CKN 1238/00, LEX nr 533879). Tymczasem kwestia rozliczeń księgowych spółdzielni mieszkaniowych jest problematyczna nie tylko dla laików, ale również dla księgowych, którzy na co dzień nie zajmują się problematyką spółdzielczą. Brak jest zatem jakiegokolwiek uzasadnienia dla twierdzeń Sądu I instancji z których wynika, że dowód ten był zbędny w niniejszym postępowaniu, o czym ewidentnie świadczy fakt, w jaki sposób Sąd Rejonowy odczytał załączone do pozwu dokumenty finansowe i jak błędne wnioski z nich wyprowadził. Tymczasem ***z istoty i celu dowodu z opinii biegłego wynika, że jeśli rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłych jest konieczny.*** (wyrok SN z 27.11.1974 r., II CR 748/74, LEX nr 7618)

Dowód ten, zgodnie ze wskazaną tezą, miał zostać przeprowadzony nie tylko na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, ale również na podstawie oryginałów dokumentacji źródłowej, udostępnionej bezpośrednio w biurze Spółdzielni. Powódka z uwagi na objętość tego rodzaju dokumentacji nie załącza jej celowo do akt postępowania, tym bardziej, że jej wpływ i prawidłowość zaprezentowania w planie gospodarczym jest w stanie ocenić wyłącznie biegły. Wyjaśnić również należy, że dla poszczególnej nieruchomości roczne dokumenty źródłowe, na które składają się faktury, umowy, rozliczenia z kontrahentami to zazwyczaj kilkaset stron dokumentów. Powódka nie spotkała się dotychczas z zarzutem, że brak ich załączenia do akt sprawy jest równoznaczny z nieudowodnieniem przedmiotu roszczenia, w szczególności, kiedy wysokość stawki eksploatacyjnej wynika bezpośrednio z planu gospodarczego, załączonego przez powódkę wraz z pozwem.

Reasumując, ***opinia biegłego, zgodnie z art. 278 k.p.c. potrzebna jest dla prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu przytoczonego przepisu, a więc wiedzy wykraczającej swym zakresem poza wiedzę powszechną. Zadaniem biegłego nie jest więc poszukiwanie dowodów i okoliczności mających uzasadnić argumentację stron procesu. Biegły ma bowiem za zadanie dokonać oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy naukowej, technicznej lub branżowej i przedstawienie sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje.*** (Wyrok SA w Lublinie z 10.12.2020 r., I ACa 278/20, LEX nr 3112842). Sąd I instancji oddalając wniosek powódki w zakresie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dokonał dowolnej, nie zaś wszechstronnej oceny materiału dowodowego, co miało bezpośredni wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie.

Wskazać dodatkowo należy, że wobec oddalenia wniosku dowodowego w tym zakresie pozwana złożyła zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., podczas ostatniej rozprawy przed Sądem I instancji.

Nie można również zgodzić się z oceną dokonaną przez Sąd, że jedynymi kosztami, jakie pozwani powinni uiszczać są opłaty za media dostarczane do ich segmentu za pośrednictwem powódki i wyłącznie te opłaty sąd uznał za zasadne (dostawa mediów, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości). Tymczasem Spółdzielnia, co szczegółowo zostało opisane powyżej nie tylko jest uprawniona, ale i zobowiązana do zarządzania mieniem swoich członków. Z tego tytułu ponosi koszty, związane bezpośrednio z czynnościami zarządczymi, co ujęte i wyliczone zostało w planie gospodarczym i z całą pewnością zostałyby potwierdzone w opinii biegłego, gdyby tylko taka opinia przeprowadzona byłaby jako dowód w niniejszym postępowaniu. Sąd tym samym zdaje się pomijać zdarzenia, jakie składają się na proces zarządczy – za faktem dostarczenia mediów do lokalu pozwanych stoi bowiem cała organizacja, która koordynuje ten proces i ponosi szereg kosztów związanych z jego organizacją. Spółdzielnia dokonuje księgowości, dba o prawidłowość rozliczeń, nalicza koszty, powiadamia mieszkańców i zapewnia ciągłość administrowania jej zasobami. Przeprowadza rozliczenia tych kosztów na każdy lokal, wypełnia stosowne deklaracje. Zatrudnia pracowników, windykuje należności, dba o mienie spółdzielni. Wykonuje remontów, konserwuje, sprzęta i odśnieżna nieruchomości wspólne. Dbą o przeglądy i ubezpieczenie. Sprowadzanie zatem roli zarządcy wyłącznie do podmiotu

doprowadzającego wyłącznie podstawowe media do lokali przeczy wprost podstawowym zasadom USM. Co więcej, nie jest zupełnie uprawnione twierdzenie, że koszty te nie byłyby ponoszone przez pozwanych w przypadku uzyskania odrębnej własności ich lokali, gdyż wówczas, koszty te powstawałyby nadal, a ich „poborcą” byłaby spółdzielnia bądź wspólnota mieszkaniowa. **Zatem, powstaje pytanie, czy w ocenie Sądu zasadnym jest, by pozwani ponosili wyłącznie koszty dostarczanych mediów, zaś wszystkimi pozostałymi należnościami związanymi z eksploatacją ich segmentu obciążani byli pozostali mieszkańcy powódki? Czy jest to zgodne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności z zasadą słuszności?** Bo do takich wniosków prowadzi utrzymanie w mocy wyroku wydanego przez Sąd I instancji. Kosztami, których nie ponoszą pozwani, obciążani są w rezultacie pozostali mieszkańcy Spółdzielni, zaś pozwani, utrzymywani przez mieszkańców Spółdzielni, pozostają w tym zakresie bezpodstawnie wzbogaceni.

Jedynie i na marginesie wskazać należy, że Sąd I instancji w sposób niewłaściwy rozważył również materiał dowodowy związany z kwestią regulacji przez powódkę stanu prawnego nieruchomości. Niezależnie od faktu, że kwestia ta pozostaje poza przedmiotem niniejszego postępowania, należy wskazać, że powódka, przewidując argumentację pozwanych, złożyła szereg dokumentów potwierdzających jej działania w powyższym zakresie. Sąd I instancji zwrócił jedynie uwagę na okoliczność związaną z nieprawomocnym rozstrzygnięciem w sprawie II C 33/19, co miało przesądzać o bierności Spółdzielni, z uwagi na podniesiony przez sąd w ww. sprawie zarzut przedawnienia. Sąd jednak w postępowaniu o którym mowa powyżej, nie rozpoznał istoty sprawy, wydając rozstrzygnięcie bez przeprowadzenia postępowania dowodowego i z pominięciem argumentacji Spółdzielni. Nie może zatem stanowić podstawy dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa, tym bardziej, że wyrok ten nie został poddany kontroli instancyjnej.

Zwrócić również należy uwagę, że Sąd I Instancji pominął, jak się wydaje, załącznik nr 10 do pisma procesowego powódki z dnia 22.10.2019 r. w którym burmistrz Dzielnicy Ursynów wprost wskazuje, że umowa użytkowania wieczystego może zostać zawarta wyłącznie w sytuacji, kiedy zakończy się spór pomiędzy Spółdzielnią a m. st. Warszawa związany z rzekomymi zaległościami związanymi z wysokością czynszu dzierżawnego. Wskazać należy, że należności te zostały bez podstawy prawnej naliczone na rzecz Spółdzielni, poprzez zwaloryzowanie stawki czynszu dzierżawnego przez m. st. Warszawa w sposób dowolny i niezgodny z łączącą strony umową. Spór ten również jest w toku i na dzień dzisiejszy nie zakończył się nawet w pierwszej instancji. Spółdzielnia neguje powyższe naliczenia (zwiększające opłaty z tytułu dzierżawy o 300%) , gdyż m. st. Warszawa dokonuje tych obciążeń bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, umownej czy też ustawowej. Zatem inne działania Zarządu Spółdzielni, niż odmowa zapłaty za niesłusznie naliczane opłaty, mogłyby być podstawą do postawienia Zarządowi Spółdzielni zarzutu niegospodarności! Zarząd wielokrotnie kierował prośby i wnioski do władarzy m. st. Warszawy w celu odstąpienia od powyższych roszczeń bądź ugodowego zakończenia sporu z miastem. Brał udział w co najmniej kilkunastu spotkaniach, na szczeblu dzielnicy Ursynów, jak również w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Powyższe wynika jednoznacznie z załączonych podczas ostatniej rozprawy zeznań radnego Antoniego Pomianowskiego (w sprawie II C 686/20 upr), załączonych w poczet materiału dowodowego niniejszej sprawy. Na powyższe okoliczności miał również złożyć zeznania Prezes Zarządu powodowej Spółdzielni, który osobiście brał udział w rozmowach ugodowych z m. st. Warszawa i wielokrotnie zwracał się pisemnie o

rozwiązanie powyższej kwestii, jednak dowód z jego przesłuchania również został przez sąd pominięty, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia. Na tą okoliczność również zostało złożone zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 KPC. Skoro zatem Sąd I instancji doszedł do przekonania, że bierność powódki i brak wykazania podejmowanych działań na okoliczność regulacji stanu prawnego nieruchomości stanowią podstawę wydanego rozstrzygnięcia, winien zatem dopuścić dowód z przesłuchania Prezesa Zarządu Spółdzielni, o co wniosowała powódka, który to dowód niewątpliwie wpłynąłby na ocenę powyższej kwestii przez skład orzekający, naruszając tym samym art. 299 KPC. Zgodnie z Wyrokiem SA w Białymstoku z 27.11.2019 r., I ACa 272/19, LEX nr 2935658, ***Nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu.***

Zatem po raz kolejny wskazać należy, że Sąd I instancji dokonał dowolnej oceny materiału dowodowego pomijając okoliczności, które miały istotny wpływ na wynik sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy

Powódka wskazuje również, że Sąd I instancji, zgodnie z treścią sporządzonego uzasadnienia, całkowicie zaniechał rozpoznawania sprawy *meriti*, ograniczając się jedynie do kwestii związanych z brakiem regulacji stanu prawnego nieruchomości. Tymczasem okoliczność ta nie stanowi istoty powyższego rozstrzygnięcia, a co najważniejsze, pozostaje bez wpływu na możliwość dochodzenia roszczenia o zapłatę opłat z tytułu eksploatacji, o czym mowa powyżej. Sąd całkowicie pominął, że powódka wywodząc niniejsze powództwo posiada nie tylko interes faktyczny, ale i prawny w dochodzeniu roszczenia, opartego o obowiązujące przepisy ustawowe. Zupełnie bezkrytycznie uznał, że pozwani zwolnieni są z ponoszenia opłat z tytułu eksploatacji, uzasadniając to zasadami współżycia społecznego.

Tymczasem cytując aktualne orzecznictwo, ***nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Istotę sprawy ocenia się na podstawie z jednej strony analizy żądań pozwu, a z drugiej przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Treścią powództwa jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego*** (Wyrok SA w Łodzi z 16.04.2015 r., I ACa 1588/14, LEX nr 1679966.)

Powyższe tym bardziej uzasadnia wnioski końcowe przedstawione w apelacji i konieczność ponownej weryfikacji złożonego powództwa.

Ad. 3

Podsumowanie

W ocenie powódki, Sąd I instancji dopuścił się szeregu naruszeń, zarówno w zakresie przepisów prawa materialnego, jak i procesowego, które doprowadziły do wydania skrajnie i rażąco niesprawiedliwego orzeczenia, które wskazuje, że mieszkańcy, pomimo zajmowania i korzystania z mienia Spółdzielni nie są zobligowani do ponoszenia kosztów wyrażonych w opłatach eksploatacyjnych. Nie rozpoznał również istoty sprawy skupiając swoje rozważenia na kwestii, które pozostają zupełnie poza zakresem rozstrzygnięcia.

Utrzymanie w obrocie prawnym zaskarżonego orzeczenia doprowadzi zatem nie tyle do pokrzywdzenia stron postępowania sądowego, co do pokrzywdzenia osób fizycznych – członków spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, którzy zmuszeni będą do poniesienia kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości zajmowanej przez pozwanych. Tym samym pozwani w sposób nieuzasadniony prawnie, a wynikający z błędnego orzeczenia sądowego, uzyskają wzbogacenie kosztem swoich sąsiadów.

W ocenie powódki, takie działanie organów sprawiedliwości może doprowadzić do naruszenia podstawowych zasad współżycia społecznego, w tym zasady sprawiedliwości społecznej.

Mając na uwadze powyższe, zarzuty i wnioski zawarte w niniejszej apelacji są w pełni uzasadnione.

Wartość przedmiotu zaskarżenia wyliczono jako różnicę pomiędzy dochodzoną pozwem należnością a zasądzoną wysokością należności przez Sąd i zaokrąglono do pełnych złotych, zgodnie z dyspozycją art. 126¹ § 3 KPC.

Jednocześnie wskazuję, że opłata od apelacji została obliczona i wniesiona na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 4 Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 755 z późn. zm.).

W załączeniu:

- dowód uiszczenia opłaty sądowej od apelacji,
- 2 odpisy apelacji dla pozwanych.

Monika Iwona-Jeziorowska
adwokat