

Warszawa, dnia 25 października 2021 r.

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

Powód:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
z siedzibą w Warszawie
adres w aktach sprawy
zastępowana przez:
adwokat Monikę Iwaniak-Jeziorowską
Cooperativia Kancelaria Adwokacka
Ul. Lwowska 5 lok. 11
00-660 Warszawa

Pozwani:
1. Zofia Maciejewska-Sarata
2. Zbigniew Sarata
adres w aktach sprawy
zastępowana przez:
adw. Piotra Terleckiego
Terlecki i Wspólnicy Kancelaria Prawna
sp.j.
Ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4
00-427 Warszawa

sygn. akt: XXVII Ca 671/21

termin rozprawy apelacyjnej: 16.11.2021 godz. 12.00

PISMO PROCESOWE

Działając w imieniu powoda, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Spółdzielnia”), pełnomocnictwo substytucyjne w aktach sprawy, w związku z doręczeniem w dniu 14 października 2021 roku stanowiska pozwanego wobec złożonej w sprawie apelacji, niniejszym podtrzymuje wszelkie zarzuty i wnioski wyrażone w apelacji z dnia 5 lutego 2021 roku.

Jednocześnie w trybie art. 205³ § 1 kpc wnoszę o wydanie zarządzenia w przedmiocie wymiany pism procesowych w niniejszej sprawie wskazując, że odnosi się ono wyłącznie do twierdzeń wyrażonych w piśmie pozwanego z dnia 5 października 2021 roku oraz o zezwolenie na złożenie niniejszego pisma wskazując, że nie przyczyni się ono do przewlekłości zawisłego postępowania, a wyłącznie zmierzać będzie do wyjaśnienia kwestii nim objętych.

Dodatkowo, wobec złożenia przez pozwanego licznych wyroków Sądu wraz z uzasadnieniami wnosząc o przeprowadzenie dowodu z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 marca 2021 ws V Ca 126/20 na fakt jednolitej linii orzeczniczej w zakresie konieczności uiszczania przez mieszkańców segmentów przy ul. Lanciego w Warszawie opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni.

Dowód: Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie V Ca 1526/20

Odnosząc się z kolei do powoływanych i złożonych przez pozwanych wyroków do pisma z dnia 14 października 2021 roku wskazać należy, iż:

- 1) Wyrok ws sygn. akt I C 1486/18 nie jest prawomocny, Spółdzielnia złożyła od powyższego rozstrzygnięcia apelację z w dniu 21.09.2021 roku;
- 2) Wyrok ws sygn. akt II C 830/15 został zmieniony rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23.11.2017 roku, ws. sygn. akt V Ca 3322/15, w którym apelacja Spółdzielni została uwzględniona a sąd II instancji zarządził dochodzone roszczenie niemal w całości;
- 3) Wyrok ws sygn. akt V Ca 275/19, wobec uchylecia wyroku I instancji skierował sprawę do ponownego rozpoznania, która obecnie jest w toku, po etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego, w całości potwierdzającej wysokość roszczeń Spółdzielni, obecnie kwestionowanej przez pozwanego (obecnie prowadzona pod sygn. II C 2534/20);
- 4) Wyrok ws sygn. akt V Ca 1717/19 – powoływana sygnatura nie jest znana powódce, więc nie ma wiedzy, jakiego rozstrzygnięcia dotyczy;
- 5) Wyrok ws sygn. akt II C 808/13 – dotyczy sytuacji prawnej mieszkanki, która jest odmienna d sytuacji pozwanych, a co najważniejsze, wyrok został wydany w 2015 roku, w zupełnie innym stanie prawnym, przed zmianą USM, która weszła w życie w 2017 roku i ponownie uregulowała kwestie członkostwa, tak istotne dla wydanej w ww. sprawie rozstrzygnięcia. Zatem do okoliczności rozpoznawanej sprawie wyrok ten zupełnie nie znajduje zastosowania;
- 6) Wyrok ws sygn. akt XXIV C 547/11 – sprawa dotycząca wkładu budowlanego, nie zaś opłat eksploatacyjnych (!), zatem to rozstrzygnięcie zupełnie nie związane ze stanem faktycznym niniejszej sprawy.

Do pozostałych rozstrzygnięć sądów, wydanych ws sygn. akt II C 33/19 oraz sygn. akt V ACa 290/20 powódka odnosi się w pkt 5 Uzasadnienia niniejszego pisma.

Uzasadnienie

Celem zachowania przejrzystości niniejszego pisma uzasadnienie odnosi się do poszczególnych punktów, zgodnie z układem pismem pozwanego z dnia 5 października 2021 roku:

1. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 5 k.c.
2. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 4 USM w związku z 233 § 1 k.p.c., 217 § 1 k.p.c., 207 § 6 k.p.c., 278 k.p.c.
3. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 207 § 6 k.p.c w związku z 299 k.p.c.

4. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia nierozpoznania istoty sprawy
5. Tytuł prawny do gruntu.

Ad. 1 Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

Dokonując analizy uzasadnienia stanowiska pozwanego dotyczącego kwestii naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. należy stwierdzić, że odnosi się on do zgoła odmiennych kwestii niż te, które stanowiły przedmiot postępowania prowadzonego przez Sąd I instancji ws sygn. akt XVI C 1010/19 upr. Tymczasem z całą stanowczością wskazać należy, że żądaniem objętym pozwem Spółdzielni jest niezapłacona należność wynikająca z nieuiszczonych przez pozwanych kosztów związanymi z comiesięczną eksploatacją nieruchomości, która zajmują i która znajduje się w zasobach Spółdzielni. Roszczenia Spółdzielni oparte są o przepisy rangi ustawowej, wskazanej w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej USM).

Spółdzielnia na podstawie art. 1 ust. 3 USM ma nie tylko prawo, ale i obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W toku prowadzonego przed Sądem I instancji postępowania powódka wielokrotnie wyjaśniała, że fakt pozostawiania aktywnej umowy 29-letniej, którą objęte są grunty zabudowane segmentami przy ul. Lanciego 9 jednoznacznie wskazuje, że stanowią one mienie Spółdzielni. Pozwany, jak również inni mieszkańcy segmentów przy Lanciego w toku postępowań dotyczących tożsamego przedmiotu sporu podejmowali wielokrotnie próby zawiadomienia m. st. Warszawy o tym fakcie, bądź też uzyskania od m. st. Warszawy zapewnienia, czy Spółdzielnia nie jest zobligowana do zawarcia umowy o zarządzanie tą konkretną nieruchomością, i za każdym razem uzyskiwali stanowisko zgodne z tym, prezentowanym przez Spółdzielnię. Fakt zawarcia umowy dzierżawy wyłącza możliwość zarządzania tą nieruchomością na dzień dzisiejszy przez inny podmiot, niż powodowa Spółdzielnia, a wraz z koniecznością jego sprawowania ponoszone są koszty, które finalnie zobowiązani są zgodnie z art. 4 USM pokrywać mieszkańcy, posiadający lokale w jej zasobach. Zarówno członkowie spółdzielni, jak również jej mieszkańcy, którzy posiadają prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Pozwanym w niniejszej sprawie przysługuje ekspektatywa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego i sama okoliczność jej posiadania, jak również korzystania z niej, obliuguje konieczność ponoszenia kosztów. Wobec tak jednoznacznie postawionych twierdzeń, wręcz absurdalnym jest twierdzenie, że skoro Spółdzielnia nie zdołała do chwili obecnej uregulować stanu prawnego nieruchomości poprzez ustanowienie umowy użytkowania wieczystego bądź nabycia prawa własności, to należy ją obecnie „ukarać” oddalając powództwo w zakresie prawnie uregulowanej możliwości dochodzenia roszczeń w tym zakresie (!).

Dodatkowo wyjaśnić należy, że zarzut wskazany w apelacji dotyczył zgoła odmiennej sytuacji. Sąd I instancji oddalając powództwo Spółdzielni naruszył zasadę współżycia społecznego, wyrażoną jako zasada równości wobec prawa, jak również zasadę sprawiedliwości społecznej. Orzekając bowiem o oddaleniu roszczeń Spółdzielni zwolnił tym samym pozwanych od ustawowego obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych nie zważając, że dokładnie na tej

samej podstawie obciążani są inni mieszkańcy segmentów przy ul. Lanciego, którzy realizują te same obowiązki, bo są do nich zobowiązani. To wprost godzi w ich interesy finansowe i rodzi poczucie głębokiej niesprawiedliwości społecznej. **Jednak finalnie powoduje jeszcze bardziej dolegliwe konsekwencje skutkujące tym, że koszty eksploatacji nieruchomości zajmowanej przez pozwanych ponoszą inni członkowie Spółdzielni.** Koszty te bowiem zostały już przez Spółdzielnię zapłacone, ale do dziś nie zostały zwrócone przez pozwanych. Tym samym pozostawienie w mocy wyroku Sądu I instancji spowoduje, że zalegalizowany zostanie stan, kiedy pozwani uprawnieni zostaną, zgodnie z wyrokiem sądu, do zajmowania i użytkowania zajmowanej nieruchomości, na koszt swoich sąsiadów. Spółdzielnia bowiem pobierając opłaty od członków nie uzyskuje przychodu, a jedynie z zebranych środków dokonuje w imieniu swoich członków zapłaty za zobowiązania bieżące.

Tym samym brak realizacji obowiązku zapłaty opłat przez jednego z członków skutkuje bezpośrednio obciążeniem pozostałych członków spółdzielni.

Ad. 2 Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 4 USM w związku z 233 § 1 k.p.c., 217 § 1 k.p.c., 207 § 6 k.p.c., 278 k.p.c.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniami pozwanego, z których wynika, że Spółdzielnia uchybiła obowiązkowi udowodnienia roszczenia, jak również jego wysokości.

Z załączonych do pozwu dokumentów, tj. planów gospodarczych, stanowiących bezpośrednią podstawę do kalkulacji stawek eksploatacyjnych wynika wysokość ukształtowania miesięcznych należności, jakimi obciążeni zostali pozwani. Twierdzenia pozwanego, z których wynika, że Spółdzielnia winna oprzeć swoje żądanie o materiały źródłowe (tj. m. in. faktury) stanowi wyraz głębokiego niezrozumienia mechanizmów, które składają się na czynności prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni, jak również podstaw jej księgowości.

Spółdzielnia tworzy bowiem roczne plany gospodarcze dla wszystkich swoich zasobów, nie zaś odrębnie dla poszczególnych lokali (!). Tym samym zdecydowana większość faktur kosztowych, których wysokość ma wpływ na ukształtowanie jednego z podstawowych elementów opłaty eksploatacyjnej (tj. stawka eksploatacji podstawowej) przypisywana jest wspólnie wszystkim zasobom Spółdzielni, a jednocześnie ma wyraz w informacji wprost wskazanej w załączonych planach gospodarczych. Na wysokość tej podstawowej opłaty składają się między innymi koszty konserwacji podstawowej, przeglądów budowlanych, koszty obsługi biura zarządu, pracowników, którzy dbają o prawidłowość rozliczeń opłat, administracji itp. Zatem w niezwykle uproszczeniu można przyjąć, że żądanie złożenia przez Spółdzielnię wszystkich dokumentów stanowiących podstawę wyliczenia stawki eksploatacyjnej na rzecz pozwanego jest równoznaczne z koniecznością złożenia przez nią wszystkich faktur kosztowych, które stanowiły podstawę do obliczenia rocznych planów gospodarczych. Tymczasem to tysiące dokumentów, które dla osoby, która nie ma wiadomości specjalnych, nie pomogłyby w zrozumieniu miesięcznej wysokości ukształtowanej stawki eksploatacyjnej.

Nie jest również dla Spółdzielni problemem, aby dokumenty takie udostępnić do wglądu i czyni to niezwykle często, za każdym razem, gdy zwróci się o powyższe biegły powołany w tego rodzaju sprawach. I właśnie z tego względu, wobec kwestionowania przez pozwanego

wysokości dochodzonego roszczenia, w pełni uzasadniony był wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, które na podstawie złożonych planów gospodarczych, w oparciu o udostępnione dokumenty źródłowe (w biurze Spółdzielni) miał możliwość dokonania weryfikacji wyliczeń Spółdzielni w powyższym zakresie. Jednak, pomimo protestu Spółdzielni, wniosek ten został oddalony, a Sąd I instancji zasądził na rzecz Spółdzielni wyłączeni należności wynikające z faktycznego zużycia mediów, uznając tym samym, że żadne inne kwoty Spółdzielni nie są należne.

I to wynik kolejnego głębokiego niezrozumienia zarówno przez pozwanych, jak i przez Sąd I instancji zasad funkcjonowania i zarządzania mieniem przez Spółdzielnie. Pomijając szczegóły zasądzonych na rzecz Spółdzielni kwot związanych ze zużyciem mediów (wyliczonych i przyjętych przez Sąd nieprawidłowo), jak również twierdzeń podnoszonych przez pozwanego, można dojść do przekonania, że byłyby one właściwe w sytuacji, gdy segment pozwanego stanowiłby jego prywatną własność położoną poza mieniem Spółdzielni. Wówczas obciążałoby go wyłącznie koszty związane z faktycznym zużyciem mediów. Z jednym zastrzeżeniem. To pozwany, na własny koszt, przed wybudowaniem domu zmuszony byłby do zadbania i poniesienia kosztu doprowadzenia wszelkich mediów do domu (przyłącze wody, prądu, ciepła). Czego nie robił, bo zapewniła mu to Spółdzielnia. To pozwany byłby zobligowany to usunięcia wszelkich awarii sieci przesyłowych, doprowadzających media do jego domu. Czego teraz nie robi, bo również dba o powyższe Spółdzielnia. Wreszcie to pozwany zobligowany byłby do ich konserwacji i przeglądów budowlanych, czego również nie czyni, bo jest to obecnie obowiązek Spółdzielni. Co więcej, nie płaci nawet samodzielnie podatków (m. in. podatek od nieruchomości) wprost do gminy bo również odprowadza je za niego Spółdzielnia (!). Idąc dalej, na koszt faktycznego zużycia mediów składają się również opłaty przesyłowe, które każdy z mieszkańców ma obowiązek ponosić, gdyż to w opłatach tych zawarty jest koszt gotowości do korzystania z nich w każdym czasie. W tej sytuacji uznanie przez Sąd I instancji, że jedynym właściwym i usprawiedliwionym kosztem, który winien w niniejszym procesie ponieść pozwany, jest koszt faktycznie zużytych przez pozwanego mediów, jest kompletnym niezrozumieniem tego, w jaki sposób funkcjonuje spółdzielnia, bądź też wspólnota mieszkaniowa, w bo w tym zakresie zarządzania, pomiędzy podmiotami nie ma większych różnic. Nawet bowiem, gdyby na nieruchomości przy Lanciego 9 powstała wspólnota mieszkaniowa, to w dalszy ciąg zarządzana byłaby przez osobny podmiot, nie zaś pozwanego bezpośrednio, stąd w dalszym ciągu zobowiązany byłby do ponoszenia tychże kosztów uiszczając je nie do spółdzielni, ale to wspólnoty. Jedyną zatem możliwością, by zarządzać samodzielnie swoim mieniem, jest sprzedaż posiadanej ekspektatywy (gdyż jak najbardziej może ona stanowić przedmiot obrotu prawnego) i nabycie wolno stojącego doku, który nie będzie podlegał zarządzaniu żadnemu podmiotowi trzeciemu.

Jednak do czasu, kiedy nieruchomość pozostają w zasobach Spółdzielni, wszelkie koszty związane z jej zarządzaniem i eksploatacją należy uiszczać na jej rzecz, do czego zobowiązują przepisy rangi ustawowej, omówione powyżej.

Ad.3. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia art. 207 § 6 k.p.c w związku z 299 k.p.c.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, z którego wynika, że wniosek o przesłuchanie Prezesa powodowej Spółdzielni był bezzasadny, gdyż nie brał on osobiście

udziału w podpisywaniu umowy dzierżawy i początkowym etapie jej obowiązywania. To oczywiście prawda, gdyż funkcje prezesa Pan Marek Pykało sprawuje od 2013 roku, jednak dowód z jego przesłuchania składany był na okoliczność działań zmierzających do regulacji stanu prawnego nieruchomości przy Lanciego podejmowanych przez Spółdzielnię od czasu, kiedy został on zatrudniony przez powódkę. A przez te kilka lat działania były rozliczne, wbrew twierdzeniom pozwanych, z których wynika całkowita bierność powódki w powyższym zakresie. W czynnościach tych osobiście zaangażowany był Prezes Zarządu, stąd przesłuchanie go na wskazaną okoliczność było jak najbardziej uzasadnione.

Ad. 4. Stanowisko pozwanego w zakresie zarzutu naruszenia nierozpoznania istoty sprawy
Pozwany dokonuje przywołania wyroków Sądu Najwyższego świadczących o tym, że zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji został postawiony przez powódkę błędnie, tymczasem jest dokładnie tak, jak wynika to z zacytowanego orzeczenia SN ws IV C 110/13 – Sąd I instancji zaniechał zbadania materialnej przesłanki żądania powoda, wobec bezpodstawnego przyjęcia, że przyczyną powyższego jest brak udowodnienia roszczenia (czemu Spółdzielnia zaprzecza), jak również brak regulacji przez Spółdzielnię stanu prawnego nieruchomości (co pozostaje bez związku z możliwością dochodzenia opłat eksploatacyjnych przez Spółdzielnię).

Ad. 5 Tytuł prawny do gruntu

Argumentacja przytoczona przez pozwanego w złożonym przez niego piśmie jest zbędna, bo zupełnie nie ma związku z rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Jednak z uwagi na fakt, że została tak szeroko skomentowana, powódka zobligowana jest tym samym do złożenia wyjaśnień w zakresie poruszonych kwestii, gdyż nie przedstawiają się one w sposób zaprezentowany przez pozwanych.

Spółdzielnia pozostaje stroną umowy dzierżawy z m. st. Warszawa, zawartej w dniu 02 października 1997 roku, której przedmiotem jest między innymi nieruchomość gruntowa, na której postawione zostały segmenty przy Lanciego 9, w tym segment wybudowany na rzecz pozwanych.

Spółdzielnia, od wielu lat podejmuje działania zmierzające do regulacji stanu prawnego nieruchomości i uzyskania w miejsce obowiązującej umowy dzierżawy, prawa użytkowania wieczystego. Z uwagi na stanowisko m. st. Warszawy, które odmawia zawarcia ze Spółdzielnią umowy w powyższym przedmiocie, powołując się na rzekomo istniejące zadłużenie w zobowiązaniach finansowych względem organów samorządu (trzy sprawy o zapłatę są w toku, na etapie sądu I instancji), Spółdzielnia w dniu 17 grudnia 2018 roku złożyła p-ko m. st. Warszawa powództwo, którego przedmiotem było, zgodnie z petitum którego:

Zobowiązuje się pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Miasto Stołeczne Warszawa wpisane jest w dziale drugim księgi wieczystej KW WA2M/00222009/6 jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN, na którą składa się m.inn. działka nr 4/42 z obrębu 1-11-05, powstała z podziału działki 4/1 z obrębu 1-11-05 o powierzchni 4089

m2, wykazana na załączonej mapie podziału dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 27 marca 2007r przez biegłego sądowego w zakresie geodezji Jerzego Prokopowicza i przyjętej do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07.

Wskazany grunt dzierżawi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok.U-128, wpisana do rejestru przedsiębiorców w KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy za numerem 0000033334, na podstawie 29-letniej umowy dzierżawy zawartej w dniu 02.10.1997r z Gminą Warszawa Ursynów, przed notariuszem Wieńczysławą Cudała w jej Kancelarii w Warszawie (Rep.A. Nr 13556).

Grunt –zgodnie z jego przeznaczeniem- został przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”, trwale zabudowany domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, położonymi w Warszawie, przy ul. F. M. Lanciego o numerach porządkowych 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9I, 9K, 9L, 9M, 9N, 9P, 9R i 9S.

Miasto Stołeczne Warszawa, jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 4/42 z obrębu 1-11-05, położonej w Warszawie, przy ul. Lanciego ustanawia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” prawo użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości gruntowej o powierzchni 4089 m2 oraz przenosi na rzecz Spółdzielni prawo własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię za środki finansowe Członków powodowej Spółdzielni, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje w trybie bezprzetargowym, na okres 99 lat, tj. od dnia 24 czerwca 2009 roku do dnia 24 czerwca 2108 roku.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 1% wartości gruntu, ustalonej w operacie szacunkowym uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec tego, iż domy mieszkalne znajdujące się na wskazanym gruncie, wybudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” zostały sfinansowane za środki Członków Spółdzielni domy te nieodpłatnie nabywa Spółdzielnia w celu ustanawiania na rzecz Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu.”

Postępowanie w ww. sprawie prowadzone było przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie sygn. akt II C 33/19. W sprawie nie zostały rozpoznane i przeprowadzone żadne wnioski dowodowe Spółdzielni. Finalnie postępowanie zakończyło się wydaniem wyroku w dniu 4 lutego 2020 roku, w którym powództwo zostało w całości oddalone, z uwagi na przedawnienie roszczenia.

W dniu 14 marca 2020 roku od powyższego wyroku Spółdzielnia złożyła apelację, której podstawowym zarzutem było naruszenie art. 455 kc, poprzez przyjęcie, że wezwanie ostateczne skierowane przez powódkę do m. st. Warszawy tj. wezwanie z 10.06.2009r do wykonania świadczenia (oddania w użytkowanie wieczyste działki 4/42 z obr.1-11-05, położonej w Warszawie, przy ul. Lanciego) - pozostaje bez znaczenia w sprawie, a nawet „jest bezprzedmiotowe”, jak również nierozpoznanie istoty sprawy i nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego.

Sąd Apelacyjny rozpoznał niniejszą sprawę w dniu 20 kwietnia 2021 roku w trybie zdalnym, nie powiadamiając w sposób prawidłowy o powyższym terminie pełnomocnika Spółdzielni. Niezależnie od powyższego, tego samego dnia został wydany wyrok, w którym złożona apelacja została oddalona. W pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, które zostało załączone w piśmie procesowym pozwanego z dnia 23 sierpnia 2021 roku, Sąd Apelacyjny przychylił się do argumentacji Sądu I instancji w zakresie przedawnienia dochodzonego roszczenia. Jednak

dodatkowo wskazał, że powoływana przez Spółdzielnię uchwała nr 278 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 25 lica 2000 roku, jako akt wewnętrzny organu stanowiącego gminy, nie stanowi źródła roszczenia cywilnoprawnego dla Spółdzielni w zakresie możliwości żądania zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste nieruchomości. Jednocześnie w obszernym uzasadnieniu ww. wyroku zawarte zostały wyłączenie rozważania w zakresie dochodzonego powództwa, tj. analiza stanu prawnego, obowiązujących wówczas przepisów, złożonych dokumentów i działań, które mogły by potencjalnie wpływać na przerwanie biegu przedawnienia. **Sam wyrok w żadnej części, jak również w jego uzasadnieniu, nie kwestionuje faktu istnienia stosunku dzierżawy pomiędzy stronami postępowania.** Wyrok jest prawomocny, Spółdzielnia w chwili obecnej rozważa możliwość i zasadność podjęcia dalszych działań prawnych, które mogłyby skutkować wzruszeniem postępowania a jednocześnie treści zapadłego orzeczenia.

Co jednak najistotniejsze dla rozpoznania roszczenia dochodzonego przez powódkę niniejszym postępowaniem, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 roku wydany w sprawie V ACa 290/20 pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, z następujących powodów:

- 1) Rozstrzygnięcie z dnia 20 kwietnia 2021 roku nie ma wpływu na treść i fakt obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 02.10.1997 roku. Spółdzielnia w dalszym ciągu legitymuje się ograniczonym prawem rzeczowym do nieruchomości gruntowej (dzierżawa), które uprawniało ją zarówno do zabudowania nieruchomości, a obecnie legitymuje do zarządzania ww. nieruchomością;
- 2) Wyrok powoływany powyżej wskazał wyłącznie, że Spółdzielni nie przysługuje roszczenie do sądowego rozstrzygnięcia w zakresie zobowiązania do złożenia przez m. st. Warszawa oświadczenia woli w zakresie ustanowienia użytkowania wieczystego, z uwagi na brak stosownych dokumentów, jak również fakt przedawnienia dochodzonego roszczenia. Jednakże twierdzenia te pozostają **całkowicie bez wpływu na obowiązującą umowę dzierżawy nieruchomości, której postanowienia nadal obowiązują.** W tym miejscu wskazać należy, że Spółdzielnia nie podziela stanowiska wyrażonego przez Sąd Apelacyjny, jednak z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia, jak i wagę podniesionych przez sądy obu instancji argumentów, to ewentualne złożenie skargi kasacyjnej obarczone jest ogromnym ryzykiem finansowym, stąd decyzja w powyższym przedmiocie na chwilę obecną nie zapadła.
- 3) Wydane w sprawie V ACa 290/20 rozstrzygnięcie nie zmienia jednak stanowiska Spółdzielni co do podejmowania dalszych działań, które doprowadzą do uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości, mając świadomość, że powyższe jest niezwykle istotne zarówno dla Spółdzielni, jak i dla mieszkańców, m. in. segmentów przy ul. Lanciego. Rozstrzygnięcie wydane przez Sąd Apelacyjny z całą pewnością ubezskutecznia działania, jakie mogą zostać podjęte na drodze postępowania cywilnego, pomijając perspektywę złożenia skargi kasacyjnej. Nie można jednak założyć, że wyłącznie za pośrednictwem sądu możliwe jest uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości. Byłaby to zapewne najkorzystniejsza droga do skutecznej egzekucji przysługujących Spółdzielni praw, jednak z całą pewnością, nie jedyna. Spółdzielnia w chwili obecnej rozważa dalsze działania, na drodze administracyjnej, które jednak na tym etapie postępowania jest przedwcześnie, by dokładnie wskazywać.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że pozwanym w dalszym ciągu przysługuje **ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu**, gdyż z uwagi na brak regulacji stanu prawnego

do nieruchomości nie ma możliwości ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. **Fakt wydania wyroku z dnia 20 kwietnia 2021 roku nie spowodował, że przysługująca pozwany ekspektatywa wygasta.**

Pojęcie ekspektatywy, czyli prawnego oczekiwania, wprowadzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 24 maja 2013 r. (III CZP 104/12) Sąd wskazał, 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.** Wyrok ten wydany został wprawdzie w stanie faktycznym, dotyczącym możliwości założenia księgi wieczystej dla tego rodzaju prawa, jednak w sposób szczegółowy wyjaśnia konstrukcję prawną ekspektatywy, jak również prawa i obowiązki osób, którym prawo to przysługuje.

W uzasadnieniu powoływanej powyżej Uchwały czytamy:

W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy), m.in. w związku z zagadnieniem podziału majątku byłych małżonków, w skład którego wchodziło uprawnienie do uzyskania tzw. przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1978 r., III CZP 30/77, OSNC 1978, Nr 13, poz. 39). Aktualność tej konstrukcji w porządku prawnym - tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczania kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego taką ekspektatywą - przyjmowano także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. np. wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/3, OTK-A 2003, Nr 8, poz. 82. Nawiązuje do niej wprost niekiedy sam ustawodawca (np. w art. 17⁴ i art. 17¹⁴ u.s.m.; w art. 7 ust. 2 i 54 ustawy z dnia 18 czerwca 2007 r.), aczkolwiek konstrukcja ta niewątpliwie należy w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., V CKN 221/01, nie publ.). Oznacza to, że de lege lata nie jest wyłączone ocenianie niektórych, typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych, jako "ekspektatywy prawa rzeczowego", w tym "ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu".

(...)

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 podstawie obecnego art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

(...)

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział), nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w powyżej wskazanej uchwale, wspiera także treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 kwietnia 2015 r. (I ACa 1485/14), w którym Sąd Apelacyjny wskazał, że w związku z brakiem po stronie Spółdzielni tytułu prawno-rzeczowego do gruntu, brak jest możliwości pełnej konsumpcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oznacza to jednak, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. Ma ona charakter prawa majątkowego, zbywalnego, dziedzicznego, dla którego jedynie nie można założyć księgi wieczystej (s.9 uzasadnienia).

W podobnym kształcie wypowiedział się Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 12 sierpnia 2016 r. (sygn. akt V Ca 3614/15), który stwierdził, że (...) sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji. Niemożność konsumpcji prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa.

W chwili obecnej w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie oraz Sądzie Okręgowym w Warszawie została już utrwalona linia orzecznicza, określająca, że powyżej wskazana umowa oraz przydział są ważne, a pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Linia ta (o czym mowa powyżej) wywodzi się w pierwszej kolejności z Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku III CZP 104/12.

W tym stanie rzeczy należy wprost odnieść definicję, wskazaną zarówno przez Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne, do określenia stanu faktycznego, w którym znajdują się obecnie pozwani. Z całą pewnością, do momentu regulacji stanu prawnego nieruchomości brak jest możliwości ustanowienia na ich rzecz praw spółdzielczych, do których zobowiązała się powódka. Zatem w okresie, w którym na powyższe oczekują, bez wątpienia posiadają ekspektatywę spółdzielczych praw do domów jednorodzinnych. Z uwagi na fakt, że umowa dzierżawy nadal obowiązuje i Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20.04.2021 roku pozostaje bez wpływu na powyższą umowę, to okoliczność jego wydania, dla pozwanych, jak i dla Spółdzielni, nie ma wpływu na sytuację stron i roszczenie dochodzone niniejszym postępowaniem. Sentencja wyroku ws V ACa 290/20 nie skutkuje zatem wygaśnięciem ekspektatywy.

Nieprawdziwymi są jednocześnie twierdzenia pozwanych, z których wynika, że skoro Spółdzielni nie przysługuje tytuł prawno-rzeczowy do nieruchomości, a w stosunku do pozwanych nie powstało spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanego przez nich segmentu, to powódka nie ma legitymacji do pobierania jakichkolwiek opłat z tytułu zarządzania i eksploatacji nieruchomości. Innymi słowy, pozwani twierdzą, iż pomimo dokonanego w 2001 r. przydziału segmentu przy ul. Lanciego 9B, zajmowania tego segmentu i korzystania przez nich z sytuacji prawnej analogicznej do tej, jaka przysługuje osobom dysponującym własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu/segmentu, pozwani nie mają obowiązku ponoszenia jakichkolwiek opłat na rzecz Spółdzielni zarządzającej całym osiedlem, na którym znajduje się segment pozwanych.

Pozwani dysponują aktualnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego o treści odpowiadającej pełnemu spółdzielczemu własnościowemu prawu do tego domu (zarówno w zakresie praw - jak i obowiązków), a zatem w zakresie praw i obowiązków znajdują do nich zastosowanie wszystkie przepisy, które odnoszą się do tych osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym art. 4 w zakresie opłat eksploatacyjnych.

Jak wynika z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

Wspomniany tu obowiązek dotyczy również w pełnym zakresie pozwanych. Sytuacji tej nie reguluje ust. 3 art. 4 u.s.m., który dotyczy członków oczekujących na ustanowienie prawa w Spółdzielni. Pozwani dysponują już bowiem przydziałem, a zatem nie są już członkami oczekującymi. Uzyskane w oparciu o ten przydział prawo nie jest jedynie w pełni skuteczne.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku pozwanych nie mówimy o ekspektatywie odrębnej własności segmentu, a o ekspektatywie spółdzielczego własnościowego prawa do segmentu. Pozwani nie mają tym samym racji co do tego, że ww. prawo nie zostało odpowiednio skonkretyzowane. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, że pozwani otrzymali przydział domu jednorodzinnego, w którym następnie zamieszkali, i który po dziś dzień zamieszkują. Jak wynika z omawianej powyżej uchwały Sądu Najwyższego, powyższe przesądza o tym, że pomiędzy Spółdzielnią, a pozwanymi doszło do ukształtowania się stosunku obligacyjnego, odpowiadającego treściowo spółdzielczemu własnościowemu prawu do segmentu (ekspektatywy tego prawa).

Spółdzielnia ma ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością, na której znajduje się dom jednorodzinny pozwanych. Fakt, że Spółdzielnia nie przysługuje w stosunku do tego gruntu prawo rzeczowe, w żadnym wypadku nie zmienia istniejącego stanu rzeczy.

* * * * *

Podsumowując, należy stwierdzić, że:

- Treść i skutki wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku sygn. akt V ACa 290/20 pozostają **bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania**;
- Spółdzielnia jest **zobowiązana do zarządzania jej mieniem, jak również mieniem jej członków**, wprost na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących (art. 1 ust. 3 USM);
- Mieszkańcy posiadający prawa do lokali w zasobach Spółdzielni **zobowiązani są do uiszczania opłat eksploatacyjnych** wprost na podstawie art. 4 USM;
- Obowiązek sprecyzowany w art. 4 USM jest tożsamy wobec osób, którym przysługują pełne prawa do lokali, jak również ekspektatywy tychże praw;
- Spółdzielnia nie ma obowiązku zawierania umowy z właścicielem nieruchomości gruntowej na jej zarządzanie, z uwagi na przysługujące jej uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości, która kwalifikuje ww. działkę jako mienie Spółdzielni;
- Sprawa **regulacji praw do nieruchomości nie ma najmniejszego znaczenia w sprawie o zapłatę opłat eksploatacyjnych**, których pozwany nie wnosi, a do czego są zobowiązani
- Jednocześnie wskazuję, że Spółdzielnia, jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest do dostarczenia i doprowadzenia do każdego z lokali wszelkich mediów. Fakt, czy dany lokal z nich korzysta, jest indywidualnym wyborem jego użytkownika. Spółdzielnia rozlicza zatem koszty faktycznego zużycia poszczególnych mediów, jak również koszty

mediów, które przypadają na nieruchomość wspólną, którymi obciążane są poszczególne lokale zgodnie z udziałami. W konsekwencji każdy z lokali obciążany jest faktycznym zużyciem tychże mediów, jak również kosztami eksploatacji podstawowej, w skład których wchodzi między innymi konserwacja i utrzymanie wszelkich sieci, którymi media te są dostarczane. W sytuacji awarii żaden z mieszkańców nie usuwa jej samodzielnie, lecz jako zarządca, czyni to Spółdzielnia, która na tej samej podstawie dba o przeglądy okresowe wszystkich sieci. W konsekwencji obciążanie użytkowników lokali kosztami mediów wyłącznie przez nich zużytych, bez uwzględnienia pozostałych kosztów związanych z ich dostarczeniem jest błędne i przeczy podstawowym przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, podtrzymuję w całości żądanie wyrażone w złożonym w niniejszej sprawie pozwie, wnosząc jak dotychczas.

* * *

Jednocześnie oświadczam, że odpis niniejszego pisma został doręczony pełnomocnikowi pozwanych przesyłką poleconą.

W załączeniu:

Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie V Ca 1526/20

Adw. Monika Iwaniak-Jeziorowska