

Sygn. akt: XXVII Ca 2476/21



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR (del.) Joanna Przanowska-Tomaszek

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2022 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie

przeciwko Zofii Maciejewskiej-Sarata i Zbigniewowi Sarata

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 28 czerwca 2021 roku, sygn. akt II C 3471/16

- I. oddala apelację;
- II. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa procesowego powoda w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2016 roku (*data stempla pocztowego – 45*), strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, zastępowana przez radcę prawnego (*pełnomocnictwo – k. 8*) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Sarata kwoty 13.084,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9 m. B3 w Warszawie. Podała, iż pozwani nabyli ww. prawo przydziałem z dnia 20 kwietnia 2001 roku, zaś pozwany Zbigniew Sarata jest członkiem spółdzielni. Strona powodowa jako podstawę roszczenia wskazała treść art. 4 ust. 1 oraz ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także § 8 ust. 1 statutu spółdzielni, zgodnie z którym członek spółdzielni jest obowiązany uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do dnia 10 miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Strona powodowa powołała również uchwały Rady Nadzorczej nr 182/2015 z dnia 15 czerwca 2015 roku oraz uchwałę nr 216/2015 z dnia 30 listopada 2015 roku. Pokreśliła, że pozwani wykonują zobowiązanie wobec strony powodowej nieregularnie. Strona powodowa dochodziła zaległości za okres od dnia 15 sierpnia 2015 roku do dnia 15 kwietnia 2016 roku.

(*pozew - k. 2-5*).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 12 maja 2016 roku, w sprawie o sygn. akt II Nc 17172/16, Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie uwzględnił w całości żądanie objęte pozwem.

(*nakaz zapłaty – k. 46*).

W sprzecznie od ww. nakazu zapłaty, wniesionym w dniu 14 września 2016 roku (*data stempla pocztowego – k. 82*) pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata

zaskarżyli przedmiotowy nakaz zapłaty w całości oraz domagali się oddalenia powództwa i zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwani wskazywali na brak podstawy prawnej dochodzenia kwoty objętej pozwem. Twierdzili, że strona powodowa nie posiada tytułu prawnego do domu zajmowanego przez pozwanych przy ul. Lanciego 9 m. B3 w Warszawie. Pozwani podkreślili, iż właścicielem gruntu jest Miasto Stołeczne Warszawa, a strona powodowa zawarła z miastem umowę dzierżawy. W związku z tym zaś, że stronie powodowej nie przysługuje tytuł prawny to w stosunku do pozwanych nigdy nie powstało spółdzielcze własnościowe prawo do segmentu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty - k. 48-52v).

Pismem procesowym z dnia 12 grudnia 2016 roku (*data stempla pocztowego – k. 135*), strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazała, że pozwany przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego i odwołała się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 104/12, w której wskazano, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa. Strona powodowa powołała się także na podobne wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I ACa 1485/14 oraz Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2016 roku, sygn. akt V Ca 3614/15. Strona powodowa przyznała, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, nieruchomość jest natomiast przedmiotem umowy dzierżawy. Ponośliła, iż podejmuje działania mające na celu uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, przy czym przeszkodą jest tu spór z Miastem Stołecznym Warszawa, dotyczący zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego. Strona powodowa twierdziła też, że zgodnie z prawem spółdzielczym ma obowiązek administrowania i zarządzania nieruchomością. Okoliczność niedysponowania przez stronę powodową rzeczywistym prawem do gruntu nie ma wpływu na zakres jej uprawnień w stosunku do pozwanych.

(pismo procesowe z dnia 12 grudnia 2016 roku – k. 103- 115).

Pismem procesowym z dnia 24 stycznia 2017 roku (*data prezentaty – k. 138*) pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo procesowe z dnia 24 stycznia 2017 roku – k. 138- 143).

Wyrokiem wydanym w dniu 28 czerwca 2021 roku, w sprawie o sygn. akt II C 3471/16, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 12.891,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi od

dnia 26 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 5.151,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III) oraz nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 3.456,00 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (pkt IV).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał m.in., iż w niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwani otrzymali przydział domu jednorodzinnego w powodowej Spółdzielni oraz, że dysponują nim i zamieszkują w nim od wielu lat. Podał, iż pozwany Zbigniew Sarata jest członkiem spółdzielni. Zdaniem Sądu I instancji nie było też sporne, że powodowej Spółdzielni nie przysługuje do nieruchomości, na której wybudowano dom pozwanych prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Spółdzielnia jest jedynie dzierżawcą gruntu. Sąd Rejonowy wskazał, iż spór dotyczył jedynie kwestii czy strona powodowa, nie posiadając innego tytułu prawnego poza umową dzierżawy do gruntu, na którym został posadowiony dom pozwanych może domagać się od nich opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów prawa spółdzielczego. Sąd I instancji stwierdził, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku 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, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W myśl zaś art. 4 ust. 1¹ ww. 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej). Sąd Rejonowy podkreślił, że stosownie do art. 4 ust. 3 i 4 ww. ustawy, od chwili postawienia domu do dyspozycji pozwanych obowiązani są oni uiszczać na rzecz powoda opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 lub 2 na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lub utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich 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 z art. 6 ww. ustawy, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy, 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 zważył, iż zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 104/12, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa. Ekspektatywa 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. Sąd Najwyższy podkreślił w uzasadnieniu tej uchwały, że na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedopuszczalne było skuteczne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jeśli spółdzielni nie przysługiwał tytuł prawny do gruntu w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu, pomimo uzyskania od spółdzielni przydziału domu jednorodzinnego, bowiem takim tytułem jest właśnie ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego. W ocenie Sądu I instancji, słusznie wskazał Sąd Najwyższy, iż sytuacja pozwanych, którzy uzyskali od spółdzielni przydział domu jednorodzinnego w sytuacji, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego jest analogiczna do sytuacji uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie procedury transformacyjnej, tj. przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Sąd Rejonowy podkreślił, że brak prawa własności lub użytkowania wieczystego powodowej Spółdzielni nie oznaczał ani nieważności umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego zawartej przez stronę powodową z pozwanymi, ani przydziału domu. Brak prawa własności gruntu lub użytkowania wieczystego spowodowało powstanie po stronie pozwanych ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Sąd I instancji wskazał, iż ekspektatywa jest prawem podmiotowym, zbywalnym i dziedzicznym, a zatem strona powodowa miała prawo dokonać przydziału domu jednorodzinnego na rzecz pozwanych, na

warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego. Wobec braku tytułu prawnego rzeczowego gruntu spółdzielnia miała możliwość przekazać pozwanym dom w ramach stosunku obligacyjnego związanego z posiadaniem domu, który odpowiadał treści spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwani są zatem również zobowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania domu jednorodzinnego usytuowanego przy ul. Lanciego 9 m. B3 w Warszawie, analogicznie jak osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z treścią art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd I instancji podkreślił, że przekazany pozwanym dom jest stale eksploatowany, wobec czego generuje koszty, do których pokrycia zgodnie z ustawą i ze statutem Spółdzielni zobowiązani są pozwani. Pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał Spółdzielni, mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie. W świetle powyższego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż roszczenie strony powodowej było zasadne. W ustaleniu wysokości dochodzonego roszczenia, Sąd I instancji oparł się na opinii biegłego oraz ustnej opinii uzupełniającej Witolda Bosek, który wyliczył należne stronie powodowej opłaty eksploatacyjnego. W konsekwencji, Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 12.891,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, zaś dalej idące powództwo – w zakresie kwoty 193,08 zł – oddalił. Roszczenie odsetkowe znalazło swoją podstawę prawną w art. 481 k.c. O kosztach procesu, Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Ponadto, Sąd Rejonowy w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 3.456,00 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego.

(wyrok – k. 445; uzasadnienie wyroku – k. 450-453).

Apelację od przedmiotowego orzeczenia wnieśli pozwani, zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt I, III oraz IV. Apelujący zarzucili ww. wyrokowi naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego, tj. art. 244 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 245 k.c. w zw. z art. 204, 213 oraz 232 ustawy – prawo spółdzielcze oraz art. 17¹ ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały), poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia (pomimo braku prawa własności/użytkowania wieczystego) mogła ustanowić ekspektatywę do ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa w

ramach domu (i gruntu) należących do Gminy (gminnego zasobu nieruchomości), a tym samym uznanie, że pozwani posiadali tytuł prawny do domu w okresie obejmującym dochodzone roszczenia (str. 6 uzasadnienia wyroku: „Brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwany nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu, pomimo uzyskania od spółdzielni przydziału domu jednorodzinnego. Takim tytułem jest właśnie ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego.”);

2. przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1, 1¹, 2, 3, 4 oraz art. 6 ust. 1 u.s.m., jak również art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni (z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały), jak również: art. 48 i art. 235 ust. 1 k.c.; art. 24 ust. 1, art. 185 ust. 2 oraz art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmienia kodeksu cywilnego; art. 1 ust. 5 i art. 40 u.s.m., poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwani posiadali w okresie obejmującym roszczenie tytuł do domu, a tym samym byli zobowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich dom, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, pomimo tego, że pozwani nie posiadają tytułu do domu (nieważność przydziału w związku z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);
3. przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., jak również art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni (z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały), jak również: art. 48 i art. 235 ust. 1 k.c.; art. 24 ust. 1, art. 185 ust. 2 oraz art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmienia kodeksu cywilnego; art. 1 ust. 5 i art. 40 u.s.m., poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwani posiadali w okresie obejmującym roszczenie tytuł do domu, a tym samym pozwanych obejmował obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym zamieszkują pozwani nie stanowi mienia Spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jego zasobów mieszkaniowych (jest to gminny zasób nieruchomości), a nadto pozwani nie posiadają tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w związku z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);

4. przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: (1) „20 kwietnia 2001 roku pozwanym został przydzielony dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej wraz z garażem o powierzchni użytkowej 195 m² (...)” [str. 2 uzasadnienia]; (2) „Brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu, pomimo uzyskania od spółdzielni przydziału domu jednorodzinnego. Takim tytułem jest właśnie ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego” [str. 6 uzasadnienia]; ponadto Sąd nie ustalił faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. faktycznej wysokości roszczenia Spółdzielni (która go nie wykazała, strona powodowa oraz biegły opierali się jedynie na uchwałach Spółdzielni, ale nie zostały zbadane żadne dokumenty księgowe dotyczące rzeczywistych kosztów ponoszonych przez stronę powodową);
5. przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłego sądowego pomimo licznych błędów metodologicznych, rachunkowych i faktycznych wskazywanych przez pozwaną, które nie zostały uwzględnione. Ponadto, biegły nie oparł się na kosztach rzeczywistych, tylko na uchwałach RN- tak więc należy wskazać, że Spółdzielnia w istocie nie wykazała wysokości roszczenia;
6. przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie z własnej inicjatywy przez Sąd dowodu z opinii innego biegłego pomimo oczywistych błędów opinii biegłej sądowej;
7. przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 278¹ k.p.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 04 lipca 2019 roku o zmianie ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (zgodnie z którym: „Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 1 i art. 5, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”) poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do opinii biegłej sądowej Gabrieli Rudnickiej, na którą powołali się pozwani;
8. przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie – Sąd nie wziął pod uwagę, że z wyłącznej winy strony powodowej pozwani nie uzyskali prawa własności do segmentu pomimo, że uiszcili wkład budowlany. Z wyroków SO i SA w

sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa wynika, że uzyskanie tytułu prawnorzeczowego przez stronę powodową jest niemożliwe i wynika to z jej rażących zaniedbań. W takiej sytuacji powoływanie się przez Spółdzielnię na art. 4 ust. 4 w zw. z ust. 1 u.s.m. i żądanie od pozwanych ponoszenia kosztów, których nie musieliby uiszczać, gdyby nie fakt, że z winy Spółdzielni od wielu lat nie uzyskali tytułu własności do segmentu, stanowi ewidentne nadużycie prawa podmiotowego oraz naruszenie zasad współżycia społecznego.

Podnosząc powyższe zarzuty, apelujący wniesli:

- o zmianę wyroku w zakresie zaskarżonych punktów i tym samym orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania w I instancji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z oświadczeniem pozwanych o faktycznie poniesionych kosztach, zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. 3.600,00 zł + VAT= 4.428,00 zł brutto);
- ewentualnie o uchylenie wyroku w zakresie zaskarżonych punktów i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania w I instancji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z oświadczeniem pozwanych o faktycznie poniesionych kosztach, zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. 3.600,00 zł + VAT= 4.428,00 zł brutto).

(apelacja – k. 460- 476).

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie, jako bezzasadnej oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację – k. 623- 626v).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne zarówno dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, jak i prawną ocenę tych ustaleń wskazaną w pisemnych motywach orzeczenia. Zdaniem Sądu II instancji zawarte w apelacji zarzuty nie mogły skutkować wzruszeniem zaskarżonego wyroku, bowiem odpowiadał on prawu.

Wskazać trzeba, że w niniejszym postępowaniu pozwani konsekwentnie kwestionowali obowiązek ponoszenia przez nich opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.). Przedmiotowa sprawa nie pozostawała jednak w związku z prawidłowością wykonania przez stronę powodową umowy zawartej z pozwanymi w dniu 23 sierpnia 1997 roku. Dlatego też, zarzuty apelujących pozostające w związku z realizacją tej umowy, w kontekście przeniesienia na pozwanych prawa własności zajmowanego przez nich domu jednorodzinnego były nieistotne dla oceny zasadności niniejszego powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, iż roszczenie pozwu uzasadniały regulacje ustawowe, a także ukształtowane poglądy judykatury, które nakazują „ułomny” tytuł prawny do nieruchomości wybudowanej przez powodową Spółdzielnię za środki wyłożone przez pozwanych, traktować jako ekspektatywę prawa do domu jednorodzinnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 104/12). W rezultacie pozwani winni ponosić opłaty analogiczne do tych, które ponoszone są przez osoby dysponujące spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, znajdującymi się w zasobach spółdzielni. W myśl bowiem art. 4 ust. 4 u.s.m., 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 z art. 2 ust. 3 u.s.m. do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Sąd II instancji podzielił stanowisko wyrażone w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 104/12 zgodnie, z którym niedopuszczalne jest 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 wskutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zatem spółdzielnia nie legitymując się tytułem własności, ani użytkowaniem wieczystym gruntu nie mogła takiego prawa rzeczowego skutecznie ustanowić na rzecz pozwanych. Niemniej jednak w ww. uchwale wskazano także, iż negacja prawnego sposobu ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego - na podstawie art. 6

ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy on spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - 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. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 roku, sygn. akt P 3/3; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1978 roku, sygn. akt III CZP 30/77; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 roku, sygn. akt V CRN 212/01). Dodatkowo, jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 roku, 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 - wniosek 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. Uwagi wymagało jednocześnie, iż przed wprowadzeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęciem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 104/12, 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, także wówczas, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu prawnorzeczowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej przez nią nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 roku, sygn. akt III CZP 73/94). Nadto, 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 roku, sygn. akt III CZP 73/94; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 roku, sygn. akt III CZP 121/94).

Wątpliwości nie ulegało, iż strona powodowa zarówno w chwili przydziału, jak i obecnie nie jest właścicielem, ani też użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest dom jednorodzinny pozwanych. Powodowa Spółdzielnia jest dzierżawcą przedmiotowego gruntu, zaś prawo to jako nienależące do praw rzeczowych nie mogło być obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do domu jednorodzinnego. W konsekwencji przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wydany pozwany był nieskuteczny, lecz nie był nieważny, bowiem pozwany przysługuje obecnie ekspektatywa odrębnej własności. W ocenie Sądu II instancji założenie istnienia ekspektatywy prawa stanowi jedyną i słuszną konstrukcję prawną, umożliwiającą w przyszłości uregulowanie sytuacji prawnej osób, które nabyły w dobrej wierze tego rodzaju „ułamne” prawo do lokalu. To z kolei umożliwiało stosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym również art. 4 u.s.m. – w czasie oczekiwania na przekształcenie ekspektatywy w prawo docelowe. Na pozwanych spoczywał również obowiązek uiszczenia opłat na fundusz remontowy, stosownie do treści art. 6 ust. 3 u.s.m. Spółdzielnia ponosi koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, zarządzania jej mieniem, które stanowią własność i inne prawa majątkowe (art. 44 k.c.), do których zaliczyć trzeba również dzierżawę.

Uwagi wymagało, że strona powodowa co prawda nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, na którym położony jest segment pozwanych, jednakże posiada prawo do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości, na mocy umowy dzierżawy. Gmina wydzierżawiła powodowej Spółdzielni grunt pod zabudowę mieszkaniową, w celu pobrania z tego tytułu pożytków. Jednocześnie zauważyć trzeba, że strona powodowa pozostaje w sporze sądowym z właścicielem przedmiotowego gruntu – co do wysokości czynszu dzierżawnego –

co stanowi przeszkodę w ustanowieniu na rzecz powodowej Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Strona powodowa zatem nieustannie zmierza do uzyskania prawnorzeczowego tytułu prawnego do nieruchomości. Nie sposób uznać, iż brak prawnorzeczowego tytułu do gruntu wyklucza po stronie powodowej uprawnienie do administrowania terenem, na którym znajduje się osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz, że powodowa spółdzielnia nie może dochodzić zwrotu poniesionych kosztów – w proporcji przypadającej na działkę zajmowaną przez pozwanych. Zdaniem Sądu Okręgowego takie rozliczenia są dokonywane identycznie, jak w przypadku dysponentów lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni - przy uwzględnieniu odrębności wynikających ze specyfiki zamieszkiwania w domu jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, położonym na działce dzierżawionej przez stronę powodową, wchodzącej w skład większego osiedla mieszkaniowego, generującego określone koszty. Zaś kwestionowanie obowiązku ponoszenia tych kosztów przez mieszkańców zasobów powodowej Spółdzielni jest bezpodstawne do momentu, w którym ze struktur spółdzielni mieszkaniowej nie nastąpi wyodrębnienie nieruchomości, na której położony jest dom pozwanych.

Podkreślić trzeba, że wysokość zadłużenia pozwanych za okres objęty pozvem ustalono na podstawie pisemnej opinii biegłego. Biegły sądowy w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 01 października 2020 roku odniósł się szczegółowo do zgłaszanych przez pozwanych zarzutów, zaś Sąd Rejonowy prawidłowo uznał te wyjaśnienia za wyczerpujące i wystarczające do wydania rozstrzygnięcia. Bez wątpienia opinia biegłego, jak każdy inny środek dowodowy podlega ocenie Sądu, który ocenia ją pod względem rzetelności, spójności, fachowości i logiki wyводу. Oceniając opinię biegłego Sąd uwzględnia takie kryteria jak podstawy teoretyczne, poziom wiedzy biegłego, stopień stanowczości wyrażonych ocen, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, czy też zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Właśnie według tych kryteriów Sąd I instancji ocenił opinię biegłego sądowego – Witolda Bosek uznając, że opinia została sporządzona zgodnie z postanowieniem Sądu i w sposób prawidłowy. Wskazać należało, iż biegły w ustnej opinii uzupełniającej wyraźnie podkreślił, że w celu sporządzenia opinii w niniejszej sprawie udał się przynajmniej pięć razy do siedziby powodowej Spółdzielni, gdzie udostępniono mu wszystkie dokumenty, o które się zwracał – a które to były mu niezbędne do wydania rzeczowej opinii.

W ocenie Sądu II instancji biegły przekonująco uzasadnił swoje stanowisko i logicznie argumentował wnioski końcowe. W konsekwencji podniesione w apelacji zarzuty, dotyczące opinii biegłego nie mogły zostać uznane za zasadne.

Wbrew twierdzeniom apelujących - winni oni także ponosić koszty związane z funduszem remontowym. Zgodnie bowiem z treścią art. 4 ust. 11 u.s.m., 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. Wobec tego pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat na ten fundusz, nie tylko bezpośrednio związanych z zamieszkiwaniem przez nich domem, ale z nieruchomością wspólną. Śródky na funduszu często gromadzone są przez dłuższy okres, na potrzeby przeprowadzenia remontu w szerszym zakresie, a zatem 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 roku, sygn. akt I ACa 1028/12).

Chybione były także zarzuty apelujących związane z pominięciem treści opinii biegłego, sporządzonej na potrzeby innego procesu. Sąd I instancji przeprowadził samodzielnie niezbędne postępowanie dowodowe, uzyskując fachową opinię biegłego, dotyczącą wyliczenia kosztów należnych od pozwanych, za okres objęty pozwem. Powyższego nie mogła zastąpić opinia wydana w innej sprawie, w zupełnie innych okolicznościach faktycznych.

Dodatkowo, Sąd Okręgowy uznał, iż brak było również podstaw do zastosowania w przedmiotowej sprawie treści art. 5 k.c. Zaaprobowanie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego oznacza, że w konkretnych okolicznościach faktycznych, przyznane normą prawną istniejące prawo podmiotowe zostaje zakwalifikowane jako wykonywane bezprawnie i w rezultacie nie podlega ochronie. Przepis art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, którego zastosowanie prowadzi do ograniczenia praw i musi być wykładany precyzyjnie oraz stosowany ostrożnie i w wyjątkowych sytuacjach. W niniejszym postępowaniu nie sposób postawić stronie powodowej zarzutu nadużycia prawa, bowiem dochodziła ona faktycznie poniesionych kosztów zarządu mieniem i utrzymania nieruchomości spółdzielni. Obowiązek

ponoszenia części tych kosztów przez pozwanych nie narusza żadnych ich praw, zaś roszczenie powodowej Spółdzielni nie wykazuje żadnych cech bezprawności.

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, iż apelacja oraz zgłoszone w niej zarzuty nie mogły skutkować wzruszeniem zaskarżonego wyroku, który to odpowiadał prawu i dlatego też, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Zgodnie z treścią art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustawodawca nie definiuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 14 stycznia 1974 roku, sygn. akt II CZ 223/73).

Sąd II instancji wziął pod uwagę szczególne okoliczności sprawy i usprawiedliwione poczucie rozżalenia pozwanych, pozostające w związku z ciągłym oczekiwaniem na tytuł prawny do eksploatowanego domu. To skłoniło Sąd Okręgowy do przyjęcia, iż w przedmiotowym postępowaniu zachodził wyjątkowy wypadek uzasadniający nieobciążanie pozwanych kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej - w instancji odwoławczej.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.