

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2023 r.

**Zbigniew Sarata**  
**Zofia Maciejewska-Sarata**  
ul. Lanciego 9B, 02-792 Warszawa  
*reprezentowani przez:*  
*adw. Piotra Terleckiego*  
*(dane kontaktowe w nagłówku i stopce)*

Do:  
**Prokurator Generalny**  
za pośrednictwem  
Prokuratury Krajowej  
Departament Postępowania Sądowego  
Wydział Skargi Nadzwyczajnej  
ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa

## **WNIOSEK**

### **O WNIESIENIE SKARGI NADZWYCZAJNEJ**

#### [Petitum]

Działając w imieniu Zbigniewa Saraty oraz Zofii Maciejewskiej-Sarata (odpis pełnomocnictwa w załączeniu wraz z opłatą skarbową), mając na względzie brzmienie przepisu art. 89 § 2 ustawy o Sądzie Najwyższym („uSN”), niniejszym wnoszę o złożenie przez **Prokuratora Generalnego** skargi nadzwyczajnej od prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2022 r., sygn. akt XXVII Ca 15/22, wydanego na posiedzeniu niejawnym, doręczonego 13 grudnia 2022 r. (sama sentencja) oraz doręczonego wraz z uzasadnieniem 12 stycznia 2023 r. (dalej jako „**Wyrok**”) w odniesieniu do całości sentencji Wyroku.

Wyrok ten w sposób rażący godzi w zasadę demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej poprzez:

- 1) naruszenie zasad oraz wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji;
- 2) rażące naruszenie prawa przez błędną jego wykładnię/niewłaściwe zastosowanie;
- 3) oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

---

#### **TERLECKI i WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA sp.j.**

z siedzibą w Warszawie przy ul. Dmochowskiego 2 lok. 4 (00-427 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
wspólnicy: adw. Piotr Terlecki, r.pr. Anna Terlecka (spółka adwokacko-radcowska)

KRS: 0000451251, REGON: 142562890, NIP: 701-025-59-46

ADRESY WSPÓLNIKÓW DO DORĘCZEŃ ELEKTRONICZNYCH:

[p.terlecki@terlecki.net](mailto:p.terlecki@terlecki.net) | [a.terlecka@terlecki.net](mailto:a.terlecka@terlecki.net)

Ponadto, Wyrok nie może być uchylony lub zmieniony w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Szczegółowa argumentacja w zakresie spełnienia przesłanek ustawowych do złożenia skargi nadzwyczajnej znajduje się w uzasadnieniu poniżej.

#### **[Dowody]**

Wnoszę o zapoznanie się z pełnymi aktami sprawy, które znajdują się w archiwum Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (sygnatury akt sprawy są podane w uzasadnieniu poniżej). W powyższych aktach znajdują się także kopie wyroków z analogicznych spraw, które zostały załączone do apelacji. Jedynie brakuje wyroków ze spraw: XXVII Ca 485/20, V Ca 2921/21 oraz V Ca 2964/22, których kopie załączono do niniejszego pisma.

W razie potrzeby uzyskania dokumentów lub dodatkowych wyjaśnień, proszę o kontakt na z Kancelarią (dane znajdują się w stopce i nagłówku, bezpośredni e-mail: [p.terlecki@terlecki.net](mailto:p.terlecki@terlecki.net)).

#### **[Wnioski]**

W przypadku uznania, że złożenie skargi nadzwyczajnej w przedmiotowej sprawie jest zasadne, wskazane jest, aby w jej treści wnosić o:

- a) uchylenie zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonym zakresie i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę wyroku sądu I instancji i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz strony Pozwanej zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z wnioskami zawartymi w tych postępowaniach;
- b) ew. przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi, w razie potrzeby po uchyleniu także orzeczenia sądu pierwszej instancji;
- c) rozważenie zastosowania instytucji wytyku sędziowskiego określonej w art. 97 uSN.



## UZASADNIENIE

### I. OPIS PRZEBIEGU POSTĘPOWANIA, STANOWISKA SĄDÓW I STRON

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła przeciwko Zbigniewowi Saracie oraz Zofii Maciejewskiej-Saracie pozew o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 12314,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 5 października 2021 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie (II C 107/18):**

- I. zasądził od Zofii Maciejewskiej – Saraty i Zbigniewa Saraty solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie 12274,57 zł (dwanaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 22 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;
- II. oddalił powództwo z pozostałym zakresie;
- III. zasądził od Zofii Maciejewskiej – Saraty i Zbigniewa Saraty solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 5917 zł (pięć tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- IV. nakazał pobrać od Zofii Maciejewskiej –Sarata i Zbigniewa Sarata solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa kwotę 979,88 zł (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych z sum Skarbu Państwa.

**Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w części w zakresie pkt I, III oraz IV sentencji. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 5 grudnia 2022 r. oddalił apelację w całości i 1800 zł kosztów na rzecz Spółdzielni (XXVII Ca 15/22) – tego wyroku dotyczy niniejszy wniosek.**

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy, które Sąd Okręgowy przyjął za własne (cytat za Wyrokiem Sądu Rejonowego):



*„Spółdzielnia mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie w dniu 23 sierpnia 1997 r. zawarła ze Zbigniewem Saratą umowę nr 210, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej, wraz z poddaszem użytkowym i garażem, 188,75 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego na działce o powierzchni ok. 210 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Lanciego. W § 6 umowy strony przewidziały, że przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem – na warunkach własnościowego prawa do lokalu – nastąpi po: zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej, wpłaceniu przez nabywcę kwot pełnego wkładu budowlanego, przyjęciu w poczet członków spółdzielni. W § 7 ust. 1 umowy strony wskazały, że po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia miała przenieść na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. (umowa nr 210 z 23 sierpnia 1997 r. k. 49-52)*

*W dniu 20 kwietnia 2001 Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata otrzymali od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych wraz z garażem, położony przy ul. Lanciego 9B. (okoliczności bezsporne, a ponadto: przydział domu jednorodzinnego z 20 kwietnia 2001, k. 14-15)*

*Zgodnie z § 13 ust. 1 i § 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani 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 – co miesiąc z góry do 15-nastego dnia każdego miesiąca. (statut k. 16-27)*

*Wysokość zadłużenia pozwanych wobec strony powodowej za okres od 1 listopada 2016 r. do 30 czerwca 2017 r. wyniosła z tytułu czynszów oraz rozliczeń mediów: 12027,54 zł, z tytułu odsetek naliczonych od zaległych opłat do 22 czerwca 2017 r.: 247,03 zł, tj. łącznie 12274,57 zł. Powódka naliczała pozwanym opłaty za eksploatację budynku, fundusz remontowy, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, zaliczkę za wodę, dzierżawę ciepłomierza, gospodarowanie odpadami, podatek od nieruchomości, dzierżawę terenu oraz dzierżawę terenu – rezerwa (ta ostatnia opłata jest naliczana w związku z procesem jaki m.st. Warszawa wytoczyło spółdzielni mieszkaniowej). Powyższe zadłużenia uwzględnia również rozliczenie mediów w okresie objętym pozwem*

*W ewidencji spółdzielni lokal mieszkalny pozwanych wraz z pomieszczeniami przynależnymi posiada powierzchnię 193,08 m<sup>2</sup>. (opinia biegłego z zakresu wyceny i analizy*



*finansowej przedsiębiorstw, ekonomii, finansów, rachunkowości i księgowości k. 217-240; opinia uzupełniająca k. 272-285)*

*Pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu nie regulowali żadnych opłat na rzecz powodowej spółdzielni. (bezsporne)*

*Właścicielem działki ewidencyjnej nr 4/42 z obrębem 1-11-05 (powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr 4/1), na której zlokalizowany jest budynek przy ul. Lanciego 9B, jest miasto stołeczne Warszawa. W dniu 2 października 1997 r. Spółdzielnia zawarła z właścicielem nieruchomości gruntowej umowę dzierżawy m.in. wyżej wymienionej działki na okres 29 lat. Strony umowy ustaliły, że prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków będzie polegało na zabudowie dzierżawionej nieruchomości zabudową mieszkaniową wraz z usługami.*

*W dniu 25 lipca 2000 r. Rada Gminy Warszawa – Ursynów podjęła uchwałę nr 287 w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu przedmiotowej nieruchomości oraz oddania jej w użytkowanie wieczyste. Z treści § 2 uchwały wynika, że nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. (pismo z 31 lipca 2013 r. Urzędu miasta stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami Delegatury w Dzielnicy Ursynów k. 42, umowa dzierżawy z 2 października 1997 r. k. 54 – 56 v., uchwała nr 287 Rady Gminy Warszawa – Ursynów k. 58-58v.)*

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wniosła w dniu 21 grudnia 2018 r. pozew przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 4/42 i przeniesienia prawa własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. (sygn. akt II C 33/19) oddalił powództwo, a apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r. (sygn. akt V ACa 290/20) (odpis wyroku wraz z uzasadnieniem k. 376-396v.)*

*Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa m.st. Warszawy prowadzi postępowanie w sprawie uregulowania prawa do dzierżawionego gruntu na rzecz powodowej spółdzielni poprzez ustanowienie m.in. prawa użytkowania wieczystego. Na długotrwałość tego postępowania wpływał m.in. proces wydzielania Spółdzielni Mieszkaniowej Migdałowa oraz Spółdzielni Mieszkaniowej Migdałowa II. Aktualnie postępowanie w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie może zostać zakończone z uwagi na toczącą się sprawę z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” o zapłatę czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości. Pomiędzy stronami postępowania o zapłatę czynszu istnieje spór dotyczący wysokości czynszu jaki ma zostać zapłacony przez spółdzielnię, gdyż spółdzielnia nie*



zaakceptowała czterokrotnej podwyżki czynszu. (okoliczności bezsporne, pismo Burmistrza Dzielnicy Ursynów z 29.01.2015 r. k. 170-171, pismo z 10.12.2020 r. k. 370-371)

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów i kopii dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne oraz w oparciu o okoliczności między stronami bezsporne. W ocenie Sądu dokumenty te są wiarygodne i brak było podstaw do ich kwestionowania. Ustalając stan faktyczny Sąd pominął niewymienione powyżej dokumenty, jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Złożone przez strony odpisy wyroków i uzasadnień zostały potraktowane przez Sąd jako wzmocnienie argumentacji prawnej stron.

Wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu korzystania przez nich budynku przy ul. Lanciego 9b w Warszawie za okres objęty żądaniem pozwu Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania, ekonomii, finansów i księgowości Barbary Wójcickiej oraz sporządzonej przez nią opinii uzupełniającej. Biegła ta w opinii z dnia 30 listopada 2019 r. wykazała, że łączne zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat za okres od 15 listopada 2016 r. do 15 czerwca 2017 r. wynosi kwotę 10845,78 zł w tym z tytułu należności głównej 10608,69 zł oraz z tytułu odsetek ustawowych – 237,09 zł. Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 1 czerwca 2020 r. (k. 272-283) sporządził dodatkowo II wariant wyliczeń za okres od 1 listopada 2016 r. do 30 czerwca 2017 r. wskazując, że łączne zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat za okres od 1 listopada 2016 r. do 30 czerwca 2017 r. wynosi kwotę 12309,51 zł w tym z tytułu należności głównej 12027,54 zł oraz z tytułu odsetek ustawowych – 281,97 zł.

Powyższa opinia była kwestionowana w całości przez pozwanych (pismo z dnia 15 stycznia 2020 r. k. 252-254), którzy zarzucili biegłej sądowej wydanie fałszywej opinii, poświadczenie nieprawdy, sporządzenie opinii sprzecznej z powszechnie obowiązującym prawem, sprzecznej ze statutem spółdzielni oraz nie badanie dostarczonych przez spółdzielnię dokumentów pod względem merytorycznym. Powódka zaś co do zasady nie zakwestionowała metodologii wyliczeń przyjętej przez biegłego, zarzucając biegłemu dokonanie wyliczeń za niewłaściwy okres (pismo z 27 stycznia 2020 r. k. 260-261).

Sąd uznał opinie za pełne, jasne i niezawierające sprzeczności, dlatego też w przeważającym zakresie (za wyjątkiem wyliczonych przez biegłą odsetek) oparł na nich ustalenie w zakresie wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki za okres objęty pozwem. Sąd przyjął II wariant wyliczeń, gdyż został on opracowany za okres, za który powódka ostatecznie domagała się zapłaty. Brak było także podstaw by przyjąć, że opinia zasadnicza oraz opinia uzupełniająca zostały sporządzone nierzetelnie, stroniczo oraz że wnioski przedstawione przez biegłą w opiniach obarczone były błędami lub nieścisłościami nie pozwalającymi na oparcie się o te opinie



przy rozstrzygnięciu sprawy. Tym samym sformułowane przez pozwanych zarzuty do opinii uznać należało za niezasadne. Podkreślić należy, że pozwani kwestionując opinię biegłego negowali istnienie podstaw do obciążenia ich opłatami, nie twierdząc przy tym, aby opinia została sporządzona sprzecznie z uchwałami organów spółdzielni, na podstawie których dokonano naliczeń opłat wobec pozwanych i wyliczenia zadłużenia za okres objęty pozwem. Tym samym brak przedłożenia powyższej dokumentacji (uchwał organów spółdzielni, regulaminów, informacji – wymienionych na k. 229) w oparciu, o którą biegła sporządzał opinię w żaden sposób nie pozbawia tej opinii waloru pełnoprawnego dowodu. Na powyższe pozwala również stanowisko pozwanego, który zarzucił biegłej sądowej, że przepisała dane wynikające z uchwał organów spółdzielni.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o zobowiązanie powódki do przedstawienia wszystkich materiałów źródłowych dotyczących ponoszonych kosztów eksploatacyjnych i wykorzystania funduszu remontowego dla segmentu przy ul. Lanciego 9b bowiem wniosek o zobowiązanie do złożenia tych dokumentów nie zmierzał do wykazania okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Po pierwsze wskazać należy, że pozwani byli zobowiązani do ponoszenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a nie jedynie opłat związanych bezpośrednio z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B. Tym samym ostatecznie zbędna byłaby analiza dokumentów spółdzielni celem ustalenia części kosztów bezpośrednio związanych z segmentem pozwanych. Analiza taka jak wydaje się byłaby również niemożliwa w sytuacji gdy powód nie twierdził w toku postępowania, aby prowadził ewidencje wszystkich kosztów związanych bezpośrednio z danym segmentem. Wysokość opłat, których dochodziła strona powodowa wynikała z uchwał rady nadzorczej dotyczących uchwalania planów gospodarczo finansowych podejmowanych na podstawie § 71 statutu. Biegła sądowa sporządziła opinię również na podstawie dokumentów udostępnionych przez spółdzielnię. Jak wynika z pisma pozwanych (k. 252) pozwani byli zawiadomieni o terminie przekazania tych dokumentów, ale nie stawili się w siedzibie spółdzielni na przekazania biegłej sądowej dokumentów. Na marginesie wskazać należy, że taki sposób udostępniania biegłemu opinii znajduje aprobatę w orzecznictwie sądowym (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2016 r., sygn. akt V Ca 3614/15, k. 144-152). Wskazać w tym miejscu należy również, że pozwani ostatecznie nie twierdzili, aby rozliczenia mediów były dokonywane niezgodnie z rzeczywistym ich zużyciem wynikającym z odczytów liczników.

Oceniając opinię biegłej sądowej nie można również pomijać tego, że pomimo zobowiązania nałożonego przez Sąd (zobowiązanie k. 288, EPO k. 301), ostatecznie pozwani nie zgłosili zarzutów i wniosków związanych z opinią biegłej sądowej, ani też nie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z ustnej opinii uzupełniającej. Pozwani nie negowali ostatecznie wyjaśnień biegłych zawartych w opinii uzupełniającej, w tym tych dotyczących sposobu rozliczenia



*ciepłej wody, zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, a także twierdzeń biegłej, iż stawki widniejące w zawiadomieniach wynikają z planu gospodarczo-finansowego.”*

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgadzała się strona Pozwana i zaskarżyła je w części podnosząc następujące zarzuty:

a) 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 (dalej jako „u.s.m.”) [z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały] poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia (pomimo braku prawa własności/użytkowania wieczystego) mogła ustanowić ograniczone prawo rzeczowe 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, ewentualnie że można do nich stosować te przepisy per analogiam, chociaż brak wyraźnej podstawy prawnej (str. 8 uzasadnienia Wyroku);

b) 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) Statusu 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 gminy i o zmianie 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); jak również poprzez przyjęcie przez Sąd, że do wykazania wysokości opłat na tle art. 4 ust. 1 u.s.m. wystarczają uchwały organów Spółdzielni i nie podlegają one weryfikacji w kontekście rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię; oraz naruszenie art. 4 ust. 1 i 8 u.s.m. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia wykazała wysokość roszczenia, chociaż nie przedstawiła żadnych dokumentów źródłowych, które dowodziłyby, jakie faktyczne koszty na segment Pozwanych poniosła (zarzut powiązany z zarzutem z pkt e).

c) 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) Statusu 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 gminy i o zmianie 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 ponadto Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w zw. z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);

d) 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) ewentualna ekspektatywa stanowi podstawę prawną do obciążania pozwanych dowolnymi kwotami uchwalonymi przez organy spółdzielni [str. 8 uzasadnienia]; (2) ponadto Sąd nie ustalił faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. faktycznej | wysokości roszczenia Spółdzielni ( która go nie wykazała, Powódka oraz biegły opierali się jedynie na uchwałach Spółdzielni, ale nie zostały zbadane żadne dokumenty księgowe dotyczące rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Powódkę);

e) przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. (w zw. z art. 4 ust. 1 i u.s.m.) poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem z dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenia wskazanego przez biegłego sądowego pomimo licznych błędów metodologicznych, rachunkowych i faktycznych wskazywanych przez stronę Pozwaną, które nie zostały j 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 (vide: zastrzeżenia do opinii zawarte w piśmie procesowym Pozwanych z 15 stycznia 2020 r.);

f) 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 w opinii biegłej sądowej (zarzut powiązany z zarzutem z pkt e) tym bardziej, iż Pozwany informował biegłą o diametralnie odmiennej opinii biegłej Gabrieli Rudnickiej wydanej w identycznej sprawie dotyczącej Pozwanych i wskazywał tę opinię w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2020;

g) przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację i w efekcie niezastosowanie w niniejszej sprawie - Sąd nie wziął pod uwagę, że z wyłącznej winy Powódki 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 Powódkę 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. Sąd błędnie podniósł, że brak obciążenia opłatami sprawiłby, że zostałyby one przeniesione na pozostałych członków. To nieprawda - zgodnie z umową Pozwani powinni być od ok. 20 lat właścicielami segmentu (por. § 7 umowy: „Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.”), tak więc nie byli w ogóle członkami Spółdzielni, nie ponosiliby żadnych kosztów poza mediami dotyczącymi tylko ich domu. Wynikało to z §44 obowiązującego wówczas statutu: Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów. Obecnie występuje sytuacja odwrotna, to inni członkowie korzystają na tym, że Pozwani są zmuszani do partycypowania w kosztach dot. bliżej nieokreślonych ogólnych kosztów zarządu, sprzątnięcia części wspólnych budynków wielomieszkaniowych... itd., pomimo że z te wszystkie opłaty nie są w żaden sposób związane z ich segmentem.

W odpowiedzi na apelację Spółdzielnia wniosła o jej oddalenie w całości.

Sąd Okręgowy w Wyroku (będącym przedmiotem niniejszego wniosku) stwierdził, że apelacja Pozwanych była niezasadna i stwierdził, co następuje (za treścią uzasadnienia wyroku):

*„W ocenie Sądu Okręgowego spór stron skupiał się wokół dwóch zasadniczych kwestii tj. podstawy roszczenia, wynikającej z ekspektatywy prawa rzeczowego oraz wysokości żądanych kosztów związanych z nieruchomością wspólną obciążających pozwanych z tego tytułu na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

*Po pierwsze zatem należało odnieść się do zarzutów podważających możliwość obciążenia pozwanych kosztami co do zasady. Chybiony okazał się zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 244 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 245 k.c. w zw. z art. 204, 213 oraz 232 ustawy - Prawo spółdzielcze oraz art. 17<sup>1</sup> ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

*Podstawę prawną należności z tytułu partycypacji w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pozostaje ekspektatywa prawa rzeczowego. Jak słusznie wskazano w*



*treści uzasadnienia Sądu Rejonowego, spółdzielnia posiadając prawo dzierżawy do nieruchomości na podstawie zawartej umowy dzierżawy z Gminą Warszawa Ursynów, w ten sposób posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości. Zgodnie z stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, aktualna pozostaje w porządku prawnym możliwość zastosowania konstrukcji - tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczania kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego taką ekspektatywą, którą to koncepcję przyjmowano także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (vide: wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/3). Nawiązuje do niej wprost niekiedy sam ustawodawca (np. w art. 17<sup>4</sup> i art. 17<sup>14</sup> 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 (vide: 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".*

*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 (vide: 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 (vide: 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).*



*Reasumując, choć Spółdzielnia nie posiada prawa własności, czy też prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, to pozwani w drodze zawartej umowy nabyli ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co stanowi "ułamne" spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a zatem niewątpliwie skutkowało ono określonymi konsekwencjami prawnymi w kontekście przysługującego im ww. prawa. Należało zgodzić się z Sądem Rejonowym, że w realiach tej sprawy zastosowanie znajdą przepisy art. 4 ust. 3 u.s.m. Od chwili postawienia domu do dyspozycji pozwanych byli zatem zobowiązani do uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 u.s.m. na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dom oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.*

*Chybiony okazał się także zarzut naruszenia prawa materialnego zmierzający do wykazania, iż brak tytułu prawnego pozwanej spółdzielni do posiadanej nieruchomości, powodował tym samym brak tytułu do zobowiązania pozwanych do pokrycia kosztów z eksploatacją oraz utrzymaniem nieruchomości. Jak już wskazano, prawna podstawa władania nieruchomością wynika z umowy dzierżawy z Gminą Warszawa Ursynów, w ten sposób strona powodowa posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości. Zgodnie bowiem z art 44 k.c. mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Niewątpliwie prawem majątkowym jest prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków wynikające z umowy dzierżawy. Na podstawie zatem tego prawa majątkowego strona powodowa zarządza nieruchomością na podstawie art. 1 ust. 3 u. s.m. Kompetencje spółdzielni mieszkaniowej do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie wynikają zatem wprost z powołanego art. 1 ust. 3 u.s.m. Tym samym na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty wskazujące, iż segment zamieszkiwany przez pozwanych znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości, gdyż brak jest odrębnej umowy na zarządzanie tymi gruntami. Analizowana sytuacja nie stanowi bowiem zarządzania nieruchomością niestanowiącą mienia spółdzielni. W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiona przez skarżących argumentacja nie podważa zatem wniosków wynikających z wykładni art. 1 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 44 k.c.*

*Przechodząc do zarzutów dotyczących nieprawidłowego ustalenia wysokości zadłużenia pozwanych, w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena zebranego materiału dowodowego została dokonana w sposób prawidłowy tj. wszechstronny, logiczny oraz zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Wymaga zaznaczenia, że w utrwalonym stanowisku judykatury wskazuje się, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Wyłącznie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy*



wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 10 lutego 2021 r., III AUa 635/20).

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia dotyczące braku ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez stronę powodową należało uznać za nieuzasadnione. Konieczne jest w tym miejscu podstawowe wyjaśnienie, że członek spółdzielni (odpowiednio osoba o której mowa w art. 4 ust. 3 u.s.m.) może kwestionować wysokość obciążających go opłat z kilku powodów. Po pierwsze, może to nastąpić z uwagi na sprzeczność określających te opłaty aktów wewnątrzspółdzielczych z prawem lub zasadami współżycia społecznego, co czyniłoby je bezwzględnie nieważnymi (art. 58 § 1 k.c.), a co za tym idzie – nieskutecznymi. Po drugie, może zarzucać niezasadność np. ekonomiczną, czy też niecelowość obciążenia go opłatami w konkretnej wysokości. Po trzecie, może również podnosić, iż na podstawie prawidłowych aktów wewnątrzspółdzielczych spółdzielnia obciąża go opłatami w wadliwie ustalonej (błędnie naliczonej) wysokości. Przy czym, w sprawie powództwa spółdzielni o zasądzenie opłat, sąd bada zasadność obciążenia takiej osoby opłatami w konkretnej wysokości i w zasadzie, tylko w zakresie podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów. Jeżeli zatem osoba obciążona opłatami podnosi konkretne zarzuty, wskazujące jej zdaniem na wadliwą wysokość dochodzonych opłat, to na stronie powodowej spoczywa ciężar dowodu, że wbrew składanym zarzutom opłaty zostały ustalone i naliczone zgodnie z obowiązującymi normami. Zasady pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat wynikają ze statutu (k. 16-27). Podstawą z kolei szczegółowego ustalenia wysokości zadłużenia pozwanych stanowiła w niniejszej sprawie przede wszystkim opinia biegłej z zakresu wyceny i analizy finansowej przedsiębiorstw, ekonomii, finansów, rachunkowości i księgowości oraz opinia uzupełniająca biegłej, w której biegła odniosła się do zarzutów stron.

Wymaga w tym miejscu zaznaczenia, że proces cywilny ma charakter kontradyktoryjny. Między stronami procesu toczy się zatem spór i na nich ciąży obowiązek udowodnienia swoich racji. Ostatecznie też na rozprawie w dniu 18 maja 2021 r. strona pozwana nie kwestionowała części kosztów, do których ponoszenia pozwani zostali zobowiązani. Co do części kosztów zakwestionowano zaś jedynie zasadę ich ponoszenia, a nie wysokość (poprawność wyliczenia). W toku postępowania przed Sądem I instancji strona pozwana wprowadziła wniosek o załączenie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę naliczania opłat, jednakże po oddaleniu wniosku dowodowego o włączenie do akt dokumentacji księgowej, nie zgłoszono w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia do protokołu, co w konsekwencji doprowadziło do utraty możliwości powoływania się



na zarzut bezpodstawnego oddalenia tego wniosku dowodowego (art. 11 ust. 1 ustawy nowelizującej kpc z dnia 4 lipca 2019 r.). Ostatecznie zresztą strona pozwana przed Sądem negowała jedynie to, że części z ponoszonych kosztów nie powinna w ogóle ponosić, gdyż nie dotyczą jej budynku.

Ustalenia biegłej nastąpiły na podstawie przedstawionego przez powódkę szeregu dokumentów, w tym ustalenia co do dokonanych wyliczeń w zakresie funduszu remontowego zostały oparte o plany gospodarcze. Polecenie przejrzenia przez biegłego dokumentacji mieściło się w ramach art. 284 k.p.c., zgodnie z którym sąd może zarządzić przedstawienie biegłemu w niezbędnym zakresie akt sprawy lub przedmiotu oględzin oraz zarządzić, by był obecny lub brał udział w przeprowadzeniu dowodu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2018 r., sygn. akt V ACa 26/17). Nie jest zatem, tak by nie przedstawiono dokumentów źródłowych, niezbędnych do zweryfikowania roszczenia pozwu. Nadto należało zaznaczyć, że pozwany nie uczestniczył w pracach biegłej mimo zawiadomienia o dacie podjęcia czynności przez biegłego w siedzibie powódki. Biegły z kolei nie bada też przedstawianych dokumentów pod względem merytorycznym, tj. czy dana usługa stanowiąca podstawę wygenerowanego i zaksięgowanego kosztu została faktycznie wykonana i w jakim zakresie. To, czy plany gospodarcze-finansowe zostały zrealizowane nie jest przedmiotem postępowania, gdyż okoliczność ta nie zwalnia członków spółdzielni i właścicieli lokali od obowiązku comiesięcznego wnoszenia opłat.

Na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Zdaniem Sądu Odwoławczego, słusznie powódka już na wstępie złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, bowiem tylko w taki sposób można było dokonać weryfikacji roszczenia, którego wysokość oraz prawidłowość zapisów księgowych kwestionowała pozwana. Dowód z opinii biegłego polega na tym, że podlega ocenie przez sąd pod kątem art. 233 § 1 k.p.c. tj. według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). W efekcie specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Opinia biegłej sporządzona w niniejszej sprawie została trafnie oceniona przez Sąd Rejonowy jako jasna, logiczna i konsekwentna. Strona pozwana nie podważyła w żaden sposób dokonanych wyliczeń biegłej, zaś biegła opierała się przy ustalaniu wysokości spornych kosztów na właściwych dokumentach źródłowych. Z tych to względów trafnie Sąd Rejonowy słusznie poczynił ją podstawą ustaleń faktycznych w sprawie. Weryfikacja zapisów księgowych, sprawdzenie poprawności wyliczeń niewątpliwie wymagało



wiadomości specjalnych, którą nie dysponował sąd rozpoznający sprawę. Opinia biegłej dostarczyła wiarygodnego materiału dowodowego. Nadto w pisemnej opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zastrzeżeń podniesionych przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2020 r. Strona pozwana nie wносиła dalszych zastrzeżeń ani też nie złożyła odpowiedniego wniosku o powołanie dowodu z innego biegłego. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż dowód z opinii biegłego, tak samo jak każdy inny dowód potrzebny do wykazania faktów co zasady, powinien być bowiem powołany przez tę stronę, która chce z niego wyprowadzać swoje żądanie lub obronę.

Nieuzasadniony jest zatem także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. To strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne, sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu (vide: wyrok Sądu Najwyższego dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98) Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96). Dopuszczenie dowodu niewskazanego przez stronę postępowania ma służyć wyjaśnieniu okoliczności sprawy, a nie zmierzać do polepszenia sytuacji procesowej któregośkolwiek z adwersarzy, gdyż nieprzekraczalną granicą wszystkich czynności sądu pozostaje zachowanie zasady bezstronności. Nie sposób zresztą założyć przed przeprowadzeniem dowodu dopuszczanego z urzędu, że wyniki prowadzonego w tym zakresie postępowania dowodowego okażą się korzystne dla strony, która zaniechała zgłoszenia wniosku, mimo że z przyczyn prakseologicznych powinna wykazać się inicjatywą dowodową (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.11.2019 r., III CSK 282/17, LEX nr 2792257). W orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, LEX nr 603161, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, LEX nr 1460723 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 1 października 2014 r., I ACa 654/14, LEX nr 1544921). W ocenie Sądu Okręgowego, w realiach tej sprawy wobec uznania opinii za wiarygodną oraz kompletną, Sąd Rejonowy nie był zobowiązany z własnej inicjatywy powołać innego biegłego do sporządzenia nowej opinii.

Na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Powołany przepis ma charakter wyjątkowy i znajduje zastosowanie, wówczas gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Zarzut ten może być rozpatrywany jedynie w oparciu o indywidualne okoliczności sprawy i brak jest w tym zakresie podstaw do formułowania ogólnych wniosków nawet w oparciu



o typowe, powtarzające się sytuacje. Nadto podnosząc zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie można powoływać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współżycia, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r. II CKN 928/97). W realiach tej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, sytuacja pozwanych zobowiązanych do uiszczania opłat ma utrzymanie nieruchomości wspólnej spółdzielni na podstawie prawa ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa, pomimo nie uzyskania prawa własności po dokonaniu przydziału domu jednorodzinnego przez spółdzielnię zgodnie z warunkami umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r., nie jest okolicznością wystarczającą do zastosowania art. 5 k.c. Z samej umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r. wynika, że na datę jej zawarcia spółdzielnia dysponowała jedynie tytułem do gruntu w postaci umowy dzierżawy, nie była to więc okoliczność nieznana stronie pozwanej przy podpisywaniu umowy. Niewątpliwie okres oczekiwania na regulację tytułu prawnego do nieruchomości jest długi, ale strona pozwana ma możliwość korzystania infrastruktury osiedlowej – dróg, oświetlenia, mediów. Na dzień dzisiejszy Sądowi Okręgowemu nie wiadomo, aby zostały przedstawione zarzuty prawnokarne jakiegokolwiek osobie, z których wynikałoby, że doszło do nieprawidłowości o charakterze finansowym po stronie powodowej przy zarządzaniu nieruchomością wspólną. Zgodnie ze znajdującym się materiale dowodowym niniejszej sprawy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 r., sygn. akt V ACa 290/20, powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa w przedmiocie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowienia użytkownika wieczystego zostało oddalone. Nie przeczy to jednak faktowi, że wyrok ten dowodzi, iż powódka podejmowała działania zmierzające do uzyskania tytułu do nieruchomości. Zauważyć należało, że jak wynika z stanowiska przedstawionego przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 30 lipca 2021 r. (k. 398) podejmowane są dalsze czynności w celu uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości, w tym rozważane jest podjęcie działań na drodze postępowania administracyjnego. Na kwestię uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości nakłada się również spór między stroną powodową, a Miastem Stołecznym Warszawa co do wysokości czynszu dzierżawnego. Tym samym nie można kategorycznie stwierdzić, że strona powodowa pozostaje całkowicie bierna co do wykonania warunków umowy zawartej z pozwanym. Podkreślić przy tym należy w kontekście uzasadnienia zarzutu, że sama partycypacja przez pozwanych w kosztach utrzymania nieruchomości nie jest uzależniona od faktycznego korzystania z gruntów, stanowiących nieruchomości wspólne, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z nich. Wobec powyższego zarzuty apelujących nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.”





## II. KWESTIE FORMALNO-PRAWNE

### II-a. [Przesłanki uzasadniające złożenie skargi]

#### - Uwagi Ogólne -

**[Legitymacja do złożenia skargi]** Zgodnie z art. 89 § 2 uSN legitymowani do złożenia skargi w dowolnym zakresie są: Rzecznik Praw Obywatelskich oraz Prokurator Generalny. Dlatego niniejszy wniosek został skierowany do Prokuratora Generalnego.

**[Termin na złożenie skargi]** Zgodnie z art. 89 § 3 uSN skargę składa się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna - w terminie roku od dnia ich rozpoznania. Ponadto, zgodnie z przepisami przejściowymi art. 115 uSN skarga może być wniesiona w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie uSN skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r. Przepisu art. 89 § 3 zdanie pierwsze nie stosuje się.

Jak wynika z powyższej opisanego stanu faktycznego sprawy, Wyrok zapadł w okresie krótszym niż ww. terminy i nie mogła być od niego wniesiona skarga kasacyjna.

**[Możliwość jednokrotnego złożenia skargi]** Zgodnie z art. 90 § 1 uSN od tego samego orzeczenie w interesie tej samej strony skarga nadzwyczajna może być wniesiona tylko jeden raz. W przedmiotowej sprawie nie była jak dotąd wnoszona skarga nadzwyczajna.

**[Brak możliwości zaskarżenia wyroku w innym nadzwyczajnym trybie]** Zgodnie z art. 89 § 1 uSN zaskarżane w trybie nadzwyczajnym orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Przedmiotowa sprawa spełnia powyższy wymóg, bowiem od Wyroku nie było możliwości złożenia skargi kasacyjnej przez wzgląd na wartość przedmiotu sporu (vide: art. 398(1) § 1 k.p.c.). Jednakże wynik tej sprawy rzutuje na praktykę naliczania opłat w przyszłości wobec moich Mocodawców, tak więc *de facto* dotyczy znacznie wyższych kwot.



**[Ograniczenia co do zakresu przedmiotowego skargi]** Zgodnie z art. 90 § 3 i § 4 uSN skarga nadzwyczajna nie może być złożona od wyroku ustalającego nieistnienie małżeństwa, orzekającego unieważnienie małżeństwa albo rozwód, jeżeli choćby jedna ze stron po uprawomocnieniu się takiego orzeczenia zawarła związek małżeński, oraz od postanowienia o przysposobieniu; oraz w sprawach o wykroczenia i wykroczenia skarbowe. Przedmiotowa sprawa nie mieści się w powyższym wyłączeniu, tak więc może być w niej złożona skarga nadzwyczajna.

**[Podstawy zaskarżenia]** Zgodnie z art. 89 § 1 uSN: „Jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojskowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile:

- 1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub
- 2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub
- 3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego

Zgodnie z art. 90 § 2 uSN skargi nadzwyczajnej nie można oprzeć na zarzutach, które były przedmiotem rozpoznawania skargi kasacyjnej lub kasacji przyjętej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy. W zw. z tym, że zgodnie z art. 398(1) § 1 k.p.c. w przedmiotowej sprawie nie przysługiwała skarga kasacyjna, powyższe ograniczenie nie znajduje zastosowania.

\*\*\*

W kolejnych podpunktach opisano dokładnie naruszenia prawa, jakich w naszej ocenie, dopuścił się Sąd.



**- Uwagi Szczegółowe (zarzuty dot. Wyroku) -**

Należy wskazać, że Wyrok, będący przedmiotem niniejszego wniosku, powinien być przedmiotem skargi nadzwyczajnej bowiem spełnione są przesłanki z art. 89 § 1 uSN. Uchylenie ww. Wyroku jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Przedmiotowy wyrok:

- 1) narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji;
- 2) w sposób rażąco narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie (poniżej opisano szczegółowe zarzuty w tym zakresie);
- 3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (poniżej opisano szczegółowe zarzuty w tym zakresie).

Ad. 1)

Jeśli chodzi o zarzuty w zakresie zasad lub wolności i praw człowieka i obywatela, to należy wskazać na naruszenie następujących przepisów:

- a) art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 roku w związku z art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez brak ochrony prawa własności lokatorów, którzy sfinansowali budowę domu jednorodzinnego/lokalu, który z jednej strony ostatecznie stał się własnością komunalną, a z drugiej strony na bieżąco pożytki z niej czerpie spółdzielnia mieszkaniowej.
- b) art. 7, art. 16 ust. 2, art. 71, art. 75, art. 76 i art. 77 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez komunalizację (art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego) bez odszkodowania budynków wzniesionych za pieniądze członków spółdzielni.

W ramach uzasadnienia należy wskazać, że strona Pozwana w ramach umowy o budowę lokalu zawartej ze Spółdzielnią, po wpłaceniu wkładu miała otrzymać odrębną własność domu z prawe do działki (§ 7 pkt 1 umowy). Strona Pozwana pokryła koszt budowy domu jednorodzinnego oraz koszt pozyskania terenu (§10 ust. 1 załączonej umowy) nie otrzymawszy w zamian niczego, gdyż:

- dom i działka, co wynika z art. 48 k.c. i jest potwierdzone pismem urzędowym są własnością miasta stołecznego Warszawy,
- rzekomy przydział nie został skutecznie ustanowiony,



- ani dom, ani działka nie są własnością ani Powódki ani Pozwanego, także grunt nie jest w użytkowaniu wieczystym Pozwanego, ani użytkowaniu wieczystym Powódki,
- strona Pozwana nie może założyć księgi wieczystej, a co za tym idzie uzyskać zabezpieczonego hipoteką kredytu,
- strona Pozwana nie może dysponować swoją utraconą własnością, gdyż na przykład nie może „sprzedać” domu ze względu na brak aktu potwierdzającego własność, dokumentu potwierdzającego skutecznie ustanowiony przydział, oraz brak księgi wieczystej,
- właściciel domu (miasto stołeczne Warszawa) po zakończeniu umowy dzierżawy może dowolnie zadysponować swoją własnością, w tym zburzyć domki szeregowe i na ich miejscu wybudować apartamentowiec lub sprzedać budynki wraz z działkami nowym nabywcom, a pozwanych i innych mieszkańców segmentów przenieść do lokali socjalnych.

Spółdzielnia natomiast z jednej strony przyjęła wkład budowlany od strony Pozwanej (nie spełniając swojego świadczenia wzajemnego), a z drugiej strony stale czerpie korzyści z cudzej własności bezprawnie administrując bez umowy budynkiem należącym do podmiotu trzeciego i bezzasadnie domagając się wpłat na utworzony wbrew prawu tak zwany fundusz remontowy. W tym miejscu trzeba podkreślić, iż spółdzielnia nie wykonuje żadnych czynności generujących koszty związane z tą nieruchomością. W szczególności nie sprząta budynku, niczego nie remontuje, nie konserwuje, nie naprawia, nie oświetla budynku, ani nawet nie wywiesza flagi w święta państwowe. Pozwanym nie określono też zakresu mienia wspólnego spółdzielni, z którego mieliby korzystać. Spółdzielnia uchyla się od uregulowania stanu prawnego domków szeregowych znajdujących się przy ulicy Lanciego. W aktach znajdują się uchwały 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów, XXVIII/534/2004 Rady Warszawy oraz XLVI/1150/2005 Rady Warszawy, które umożliwiały uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego. Spółdzielnia nie skorzystała z żadnej z tych możliwości. Walne Zgromadzenie odrzuciło jakiś czas temu wniosek pozwanego i jego sąsiadów o zobowiązanie Zarządu SM *Przy Metrze* do uregulowania stanu prawnego.

Ad. 2) i 3) Mając powyższe na względzie, Wyrokowi powinny zostać przedstawione następujące zarzuty szczegółowe w postaci naruszenia:

- a) przepisów prawa materialnego, tj. 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 gminy i o zmianie kodeksu



cywilnego poprzez ich pominięcie a jest to **element kluczowy** dla prawidłowego rozstrzygnięcia.

- b) 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 (dalej jako „pr. spółdz.”) oraz art. 17(1) ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako „u.s.m.”) [z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały] poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia (pomimo braku prawa własności/użytkowania wieczystego) mogła ustanowić ograniczone prawo rzeczowe 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, ew. że można do nich stosować te przepisy *per analogiam*, chociaż brak wyraźnej podstawy prawnej (str. 6-7 uzasadnienia Wyroku);
- c) przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1, 1(1), 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) Statusu 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 gminy i o zmianie 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 zw. z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię); jak również poprzez przyjęcie przez Sąd, że do wykazania wysokości opłat na tle art. 4 ust. 1 u.s.m. wystarczają uchwały organów Spółdzielni i nie podlegają one weryfikacji w kontekście rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię; oraz naruszenie art. 4 ust. 1 i 8 u.s.m. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia wykazała wysokość roszczenia, chociaż nie przedstawiła żadnych dokumentów źródłowych, które dowodziłyby, jakie faktyczne koszty na segment Pozwanych poniosła (zarzut powiązany z zarzutem z pkt e).



- d) 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) Statusu Spółdzielni [z uwzględnieniem okresów, w których obowiązywały], jak również: art. 48 i art. 235 ust. 1 k.c.; 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 ponadto Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w zw. z brakiem tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku przez Spółdzielnię);
- e) 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) ewentualna ekspektatywa stanowi podstawę prawną do obciążania pozwanych dowolnymi kwotami uchwalonymi przez organy spółdzielni [str. 8 uzasadnienia]; (2) ponadto Sąd nie ustalił faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. faktycznej wysokości roszczenia Spółdzielni (która go nie wykazała, Powódka oraz biegły opierali się jedynie na uchwałach Spółdzielni, ale nie zostały zbadane żadne dokumenty księgowe dot. rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Powódkę – por. uwagi zawarte w uzasadnieniu poniżej).
- f) przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. (w zw. z art. 4 ust. 1 u.s.m.) poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenia wskazanego przez biegłego sądowego pomimo licznych błędów metodologicznych, rachunkowych i faktycznych wskazywanych przez stronę 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 (vide: zastrzeżenia do opinii zawarte w piśmie procesowym Pozwanych z 15 stycznia 2020 r.);



- g) **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 w opinii biegłej sądowej (zarzut powiązany z zarzutem z pkt e) tym bardziej, iż Pozwany informował biegłą o diametralnie odmiennej opinii biegłej Gabrieli Rudnickiej wydanej w identycznej sprawie dotyczącej Pozwanych i wskazywał tę opinię w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2020;
- h) **przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c.** poprzez jego niewłaściwą interpretację i w efekcie niezastosowanie w niniejszej sprawie – Sąd nie wziął pod uwagę, że z wyłącznej winy Powódki 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 Powódkę 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. Sąd błędnie podniósł, że brak obciążenia opłatami sprawiłby, że zostałyby one przeniesione na pozostałych członków. To nieprawda – zgodnie z umową Pozwani powinni być od ok. 20 lat właścicielami segmentu (por. § 7 umowy: „Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.”), tak więc nie byli w ogóle członkami Spółdzielni, nie ponosiliby żadnych kosztów poza mediami dot. tylko ich domu. Wynikało to z §44 obowiązującego wówczas statutu: *Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.* Obecnie występuje sytuacja odwrotna, to inni członkowie korzystają na tym, że Pozwani są zmuszani do partycypowania w kosztach dot. bliżej nieokreślonych ogólnych kosztów zarządu, sprzątnia części wspólnych budynków wielomieszkaniowych... itd., pomimo że z te wszystkie opłaty nie są w żaden sposób związane z ich segmentem.



## Uzasadnienie do zarzutów

W związku ze skomplikowanym charakterem niniejszej sprawy uzasadnienie zostało podzielone na trzy części, odnoszące się do dwóch podstawowych grup zarzutów, jak również wniosków apelacyjnych:

- A. związanych z naruszeniem przepisów prawa materialnego
- B. związanych z naruszeniem przepisów prawa procesowego
- C. wnioski apelacyjne.

### A. Zarzuty związane z narzuceniem prawa materialnego

#### [Brak tytułu praworzeczonego do segmentu]

Spór prawny dot. prawa materialnego oscyluje w przedmiotowej sprawie wokół czterech zasadniczych zagadnień – (1) czy Spółdzielnia (pomimo braku tytułu praworzeczonego do gruntu, a tym samym domów jednorodzinnych) mogła ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, (2) ewentualnie, czy powstała ekspektatywa takiego prawa (przekształcona później w ekspektatywę odrębnej własności); (3) czy Spółdzielnia mogła pobierać opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy od Pozwanych, przy założeniu negatywnej odpowiedzi na pytanie z pkt (1) powyżej; (4) czy Spółdzielnia miała podstawy do zarządzania domem zajmowanym przez pozwanych, pomimo braku stosownej umowy z właścicielem budynku. Ponadto, niezależnie od powyższych kwestii, należało ocenić całą sprawę przez pryzmat art. 5 k.c. i naruszenia zasad współżycia społecznego przez Spółdzielnię. Wszystkie podniesione zarzuty materialnoprawne dot. powyższych zagadnień.

Przechodząc do szczegółowej analizy, na wstępie należy wskazać, że w momencie dokonania przydziału na rzecz Pozwanych, tj. 20 kwietnia 2001 r. (na 3 dni przed wejściem w życie u.s.m., tj. 24 kwietnia 2001 r.) obowiązywały wcześniejsze przepisy w zakresie ustanawiania tych praw, m.in. art. 204 oraz 213 pr. spółdz. Zgodnie z wyrokiem SN z 21 lipca 2004 r. (V CK 676/13): *1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku. 2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. 3. Przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własności spółdzielni jest nieważny.*





Powyższe potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 r. III CZP 104/12: *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, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).*

Należy wskazać, że Sąd I instancji w sprawie dot. tych samych stron oddalił w całości powództwo Spółdzielni o kolejny okres opłat w zakresie zapłaty (sygn. akt II C 830/15 upr). Tak samo w sprawie o sygnaturze w 100% IC 1486/18 upr. i w 87% - XVI C 1010/19 upr. W II instancji: 100% - V Ca 1771/19 i w 54% - V Ca 2921/21. Podobnie Sąd I instancji orzekł w sprawie sąsiadki Pozwanych oddalając analogiczne powództwo Spółdzielni (sprawa o sygn. akt II C 808/13 upr). Co więcej, w sprawie przeciwko sąsiadowi Pozwanych dot. wkładu, Sąd Okręgowy w Warszawie również stwierdził nieważność przydziału i brak podstawy prawnej do dochodzenia roszczenia przez Spółdzielnię (sprawa o sygn. akt XXIV C 547/11 – z informacji posiadanych przez Pozwanych wyrok ten został utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Warszawie). Z informacji posiadanych przez Pozwanych w dniu 23 września 2015 r. w sprawie innego sąsiada Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie również oddalił pozew Spółdzielni o zapłatę opłat czynszowych (sygn. akt II C 1578/14). Także w II instancji pozwy wobec sąsiadów Pozwanych zostały w ostatnich miesiącach oddalone: w 100% V Ca 2964/22 i w 34% XXVII Ca 485/20.

Mając na względzie powyższe orzecznictwo, należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z art. 4 u.s.m. jedynie członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali/domów, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale/domy, stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodne z postanowieniami statutu. Ewentualnie osoby niebędące członkami, którym (od lipca 2005 r., tj. wprowadzenia ust. 1(1) u.s.m.), którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Z kolei ustęp 2 powołanego przepisu stanowi, iż członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodne z postanowieniami statutu. Zgodnie z ust. 3 członkowie spółdzielni, którzy oczekują na



ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Z kolei postanowienie § 8 ust. 1 pkt 6) statutu powodowej Spółdzielni stanowi, iż członek spółdzielni jest zobowiązany uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Budynki wzniesione na gruncie dzierżawionym stanowią gminny zasób nieruchomości, co wynika z art. 24 ust. 1 u.g.n. oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.l. Nie mogą zatem stanowić mienia spółdzielni. Zarówno u.g.n. jak i u.o.l. nie przewidują wyjątków dla spółdzielni mieszkaniowych. Wszystkie budynki będące własnością samorządu stanowią gminny zasób nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. wymagana jest pisemna umowa na zarządzanie nieruchomością zawarta przez właściciela – czyli gminę. Nie jest też spełniony wynikający z u.g.n. wymóg ubezpieczenia OC podmiotu zarządzającego budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości. Definicje mienia spółdzielni określa ponadto regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą 24 marca 2014 – mieniem spółdzielni są: nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury **będące własnością Spółdzielni.**

Zgodnie z brzemieniem art. 244 k.c. obowiązującym do 18 sierpnia 2004r. (zarówno w dacie zawarcia umowy, jak i przydziału) ograniczonymi prawami rzeczowymi były m.in. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka. Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004, nr 172, poz. 1804) dokonano z dniem 19 sierpnia 2004 r. zmiany katalogu praw rzeczowych. Polegała ona na zastąpieniu trzech pozostałych spółdzielczych praw do lokali, tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Art. 10 tej ustawy stanowił, iż istniejące w dniu 10 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego w tym garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o



których mowa w rozdziale 2(1) u.s.m. Należy zauważyć, że przepisami regulującymi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dzień 20 kwietnia 2001 r. tj. na dzień przydziału dla Pozwanych były przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze),

Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego w jego brzmieniu na dzień 3 sierpnia 2000 r. w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Zgodnie z § 2 powołanego przepisu członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku mógł uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – lokatorskie (pkt 1) albo własnościowe (pkt 2). Spółdzielcze prawo do lokalu powstawało z chwilą przydziału lokalu (§ 3). Zgodnie zaś z art. 215 § 2 pr. spółdz. spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Art. 213 § 1 pr. spółdz. miał dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne znaczenie, stanowi bowiem, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Tym samym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jak i prawo do domu jednorodzinnego, jako ograniczone prawo rzeczowe mogło obciążać, zgodnie z treścią tego przepisu wyłącznie nieruchomości spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2002r., III CZP 11/02). Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do praw na rzeczy cudzej, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku, „*idqca*” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c.) spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym miało zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami ww. przepisu, ale i obecnych, powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Tak, też Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, szczególnie w jej uzasadnieniu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że zarówno w chwili otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego przez pozwanego Zbigniewa Saratę (20 kwietnia 2001 r., abstrahując od jego



skuteczności), jak też w chwili zamknięcia rozprawy przez Sąd I instancji, do gruntu, na którym został wzniesiony segment, w którym znajduje się dom jednorodzinny pozwanych, powodowej spółdzielni przysługiwało prawo dzierżawy, które nie jest prawem rzeczowym w ogóle, a jedynie rodzi skutki zobowiązaniowe pomiędzy Spółdzielnią a wydzierżawiającym.

W tym miejscu należy podkreślić, że Pozwany kwitując w dniu 20 kwietnia 2001 roku otrzymanie przydziału domu jednorodzinnego na warunkach własnościowych został przez powoda wprowadzony w błąd. Powierając spółdzielni swoje pieniądze pozwany zdawał sobie sprawę, iż przed rozpoczęciem inwestycji Spółdzielnia zawarła z Gminą Warszawa Ursynów trzyletnią umowę dzierżawy. Jednak umowa o wybudowanie domu, którą pozwany zawarł 23 sierpnia 1997 roku zawierała informację, iż wpłacane pieniądze będą przeznaczone między innymi na koszt pozyskania terenu (§10 pkt 1). Pozwany w 2001 roku był przekonany, iż teren w istocie został pozyskany. O zawarciu tuż po rozpoczęciu budowy nowej – tym razem 29-letniej umowy dzierżawy pozwany dowiedział się dopiero w 2007 roku z opinii biegłego Henryka Prokopowicza-Jankowskiego wydanej w postępowaniu III C 1154/00. Okoliczności i cel zawarcia tej długoterminowej umowy dzierżawy są obecnie przedmiotem dochodzenia prowadzonego przez policję w wyniku postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 25 listopada 2020 (VIII Kp 993/20). Pozwany Zbigniew Sarata ma w tym postępowaniu status pokrzywdzonego.

Wskazanego powyżej prawa dzierżawy, co oczywiste, nie można było obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym, w tym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, czy prawem do domu jednorodzinnego. W tym stanie rzeczy, z uwagi na fakt, iż powodowa Spółdzielnia nie była właścicielem ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym został posadowiony dom jednorodzinny Pozwanych, przydział domu jednorodzinnego na warunkach własnościowych z 20 kwietnia 2001 r. należy uznać za bezskuteczny i, co za tym idzie, nie nastąpiło przekształcenie go w trybie ww. art. 10 (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001 r., I CKN366/00) – zgodnie z zasadą, iż nie można skutecznie rozporządzić prawem w szerszym zakresie niż samemu się posiada. Pozwanym w przedmiotowej sprawie przysługiwała, zgodnie ze stanowiskiem Sadu Najwyższego jedynie ekspektatywa takiego prawa, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jednak nie dłużej jak do wejścia w życie u.s.m., która wyłączyła możliwość ustanowienia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, tj. do 24 kwietnia 2001 r. Ponownie wyłączono taką możliwość w art. 7 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) (Dz.U.nr 125, poz. 873) (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 24 maja 2013r., III CZP104/12; oraz



wyrok SN z dnia 30 września 2009r., V CSK65/09). Z chwilą wejścia w życie u.s.m. tj. 24 kwietnia 2001 r. ekspektatywa ustanowienia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, co do zasady przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu - porównaj odpowiednio wyrok SN z 30.09.2009 r., V CSK65/09.

Tak więc Pozwanym potencjalnie mogłaby jedynie przysługiwać ekspektatywa odrębnej własności lokalu z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia nadal nie przysuguje własność gruntu ani wieczyste użytkowanie gruntu. Jednak jak wynika bezspornie ze zgromadzonego materiału dowodowego, Spółdzielnia od wielu lat nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, którego właścicielem jest Miasto (por. uchwały Gminy załączone do akt sprawy przez Pozwanych).

W tych okolicznościach trudno mówić by Pozwanym przysługiwała choćby ekspektatywa odrębnej własności lokalu, skoro brak jest realnej, prawnej i faktycznej perspektywy jego ustanowienia (co wprost wynika z wyroków zapadłych w sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa – vide: II C 33/19 oraz V ACa 290/20). Ponadto, do powstania ekspektatywy niezbędne jest określenie wszystkich istotnych postanowień umowy, której miałyby być ustanowienie odrębnej własności lokalu określających szczegółowo lokal, nieruchomości wspólną, wysokość udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z orzecznictwem SN można mówić o ekspektatywie jakiegoś prawa, gdy to przyszłe, mające dopiero powstać, prawo jest ściśle sprecyzowane w sposób określający wszystkie jego istotne elementy. Patrz np. ustawa o własności lokali, która w art. 8 i 9 u.w.l. szczegółowo określa zakres treści umowy, by do powstania prawa i roszczenia do prawa odrębnej własności lokalu w ogóle mogły powstać.

W tym wypadku, żadne postanowienia umowne, a przynajmniej powódka nie wykazała tego, nie obejmują istotnych w świetle ww. art. 8 i 9 u.w.l. elementów praw odrębnej własności lokalu, którego ekspektatywa mogłaby powodom przysługiwać. Pamiętać należy, iż opłaty należne zarządzającej nieruchomością wspólną spółdzielni zależne są zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. od określenia nieruchomości wspólnej i wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zgodnie również z art. 13 u.w.l. Tak więc by określić obowiązki właściciela lokalu bądź tego komu przysuguje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego opłaty, należy określić nieruchomością wspólną i jego udział w niej, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Tak więc gdyby nawet Pozwanym przysługiwała, choć tak nie jest, ekspektatywa odrębnej własności lokalu to Powódka i tak nie udowodniła z uwzględnienie ww. okoliczności wysokości roszczenia.



Niezależnie od powyższego, Powódka dochodziła w postępowaniu opłat z tytułu (rzekomo) przysługującego pozwanym prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd orzeka w granicach pozwu - art. 321 § 1 k.p.c., co oznacza, że nie może wyjść również poza okoliczności faktyczne uzasadniające roszczenie. Tak więc nawet przyjmując, że istniała ekspektatywa prawa odrębnej własności, to i tak roszczenie Spółdzielni było oparte na innej podstawie prawnej i faktycznej.

Reasumując, Pozwanym nie przysługuje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej ani też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w powodowej Spółdzielni, jak również ekspektatywa odrębnej własności lokalu (a nawet jakby ta ostatnia przysługiwała, to Spółdzielnia w żaden sposób nie wykazała przesłanek z art. 8 i 9 u.w.l., a ponadto nie wskazała takiej podstawy prawnej i faktycznej roszczenia). Skoro zatem powódka na rzecz pozwanych nie ustanowiła skutecznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odrębnej własności lokalu, pozwani nie byli obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości, które nie stanowią w ogóle mienia spółdzielni i tym samym nie wchodzi do jej zasobów mieszkaniowych. W zw. z tym, zgodnie z wyżej powołanym art. 4 ust. 1. 1(1), ust. 2 lub ust. 3 *a contrario* u.s.m., brak było więc podstaw do naliczania opłat przez powódkę z tego tytułu i powódce nie przysługiwało wobec pozwanych roszczenie w tym zakresie. Pozwanym bowiem nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ani własność tego lokalu jak również nie są oni członkami spółdzielni oczekującymi na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Tym samym powództwo już na tej podstawie podlegało oddaleniu, niezależnie od podniesionych przez Pozwanych zarzutów procesowych, opisanych poniżej.

Analogicznie rzecz się ma z funduszem remontowym, który może być naliczany jedynie w odniesieniu do osób posiadających tytuły prawne do lokali/domów oraz w zakresie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (do których siłą rzeczy nie należą grunty i budynki, do których Spółdzielnia nie ma praw rzeczowych). Ponadto, należy także wskazać, że na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m. spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia tylko na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości. Umowa dzierżawy została zawarta w 1997 roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną. Wbrew twierdzeniom Powódki jako mienie Spółdzielni może być uznany wyłącznie tytuł prawnorzeczowy (przytoczony przez Spółdzielnię w jednym z pism



procesowych przepis art. 1 ust. 3 u.s.m. wyraźnie posługuje się pojęciem „nabyte”, tak więc trudno stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy dzierżawy zawartej na 29 lat traktować jako nabycie gruntu i tym samym wejście tego gruntu w skład mienia Spółdzielni). Jak była już o tym mowa powyżej, orzecznictwo w tym zakresie jest jednoznaczne: *Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku (wyrok SN V CK 676/03; por. także postanowienie II CSK 538/10 oraz uchwałę SN III CZP 11/02).*

#### **[Kwestia zasobu gminnego nieruchomości]**

W ramach uzupełnienia powyższej argumentacji należy wskazać także na przepisy 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 gminy i o zmianie kodeksu cywilnego; art. 1 ust. 5 i art. 40 u.s.m. Z ich analizy wynika jednoznacznie, że segment Pozwanych znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Zarówno u.g.n. jak i u.o.l. nie przewidują wyjątków dla spółdzielni mieszkaniowych. Wszystkie budynki będące własnością samorządu stanowią gminny zasób nieruchomości. Ponadto zgodnie z art 185 ust. 2 u.g.n. wymagana jest pisemna umowa na zarządzanie nieruchomością zawarta przez właściciela – czyli samorząd. Nie jest też spełniony wynikający z u.g.n. wymóg ubezpieczenia OC podmiotu zarządzającego budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości. W zw. z tym, że Pozwani mieszkają w segmencie, który znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości – Zbigniew Sarata wystąpił przeciwko m.st. Warszawa z pozwem o stwierdzenie stosunku najmu. Postępowanie zostało początkowo opatrzone sygnaturą II C 836/19, a później II C 5719/19. Pozew mojego Mocodawcy został po 4 latach oddalony ze względu na *braku interesu prawnego powoda*. Apelacja została złożona.

**Na marginesie powyższych rozważań należy także wskazać na wyrok SO w Warszawie z dnia 12 października 2022 r. (sygn. akt XXVII Ca 485/20), zgodnie z którym:** „Wychodząc z wykładni logicznej, systemowej i funkcjonalnej przepis ten będzie miał zastosowanie w sprawie odpowiednio, to znaczy zależnie od sytuacji, bowiem w wypadku domu jednorodzinnego trudno mówić o nieruchomości wspólnej. Może mieć natomiast zastosowanie zd. 2 tego przepisu w zakresie odnoszący się do mienia spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Przy czym w sprawie powódka nie udowodniła istnienia takich nieruchomości.



Zgodzić natomiast należy się z apelującym, że ani postanowienia statutu Spółdzielni, ani uchwały jej organów nie mają zastosowania do pozwanego jako posiadającego ekspektatywę własności domu jednorodzinnego, niebędącego członkiem Spółdzielni."

#### [Naruszenie art. 5 k.c.]

Niezależnie od powyższych rozważań należy także wskazać na ewidentne naruszył dyspozycję art. 5 k.c. Po wyrokach SO i SA w Warszawie (II C 33/19 oraz V ACa 290/20) jednoznaczne jest, że z rażącej winy Spółdzielni Pozwani po 20 latach (pomimo uiszczenia wkładu budowlanego) nie posiadają żadnego tytułu prawnego do segmentu i za kilka lat (po wygaśnięciu umowy dzierżawy) mogą zostać wykwaterowani do lokalu zastępczego na peryferiach miasta.

Gdyby zgodnie z umową Spółdzielnia przewłaszczyłaby prawo do domu jednorodzinnego wiele lat temu, Pozwani przestaliby płacić tzw. „eksploatacje podstawową”, czyli utrzymywać zarząd i pracowników Spółdzielni. Tym samym jedynie korzystne dla Pozwanych wyroki w tego typu sprawach mogą stanowić odpowiedni impuls dla Spółdzielni w celu sfinalizowania uzyskania użytkowania wieczystego (w drodze ew. porozumienia z Gminą).

Na powyższą kwestię zwrócił uwagę zarówno Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (XVI C 1010/19 upr), jak i tut. Sąd (V Ca 1771/19) oddalają roszczenia Spółdzielni wobec Pozwanych (w analogicznych sprawach czynszowych) m.in. w oparciu o naruszenie art. 5 k.c. Wyroki z uzasadnieniami znajdują się w załączeniu.

Taką podstawę przytoczył także tut. Sąd w sprawie sąsiada Pozwanych (XXVII Ca 2293/19 – wyrok w załączeniu do apelacji), zgodnie z którym tego typu roszczenia Spółdzielni powinny ulec oddaleniu zarówno w oparciu o art. 5 k.c., jak i z przyczyn związanych z niewykazaniem roszczenia – poniżej stosowny cytaty z tego wyroku: *„Zaprezentowaną powyżej ocenę stanu faktycznego jak również ocenę prawną dokonaną przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w pełni podziela Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Próba egzekwowania przez stronę powodową od pozwanych kwot wynikających z kosztów ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z eksploataowaniem nieruchomości będącej we władaniu pozwanych stoi w sprzeczności z klauzulą zawartą w art. 5 k.c., szczególnie przy uwzględnieniu wieloletnich zaniedbań powódki w przedmiocie podjęcia odpowiednich czynności mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na której został wzniesiony budynek zamieszkiwany przez pozwanych. W zaistniałej sytuacji dochodzenie przez powódkę zapłaty nienależycie wykazanych opłat eksploatacyjnych przy jednoczesnym braku wywiązania się przez powódkę ze*





*zobowiązania nabycia prawa do przedmiotowej nieruchomości stoi w jaskrawej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Reasumując, nie budzi wątpliwości, że zachowanie powódki nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Sprzeczność powyższych działań z zasadami lojalności i dotrzymywania postanowień umownych jest aż nader widoczna. Wobec powyższego zasadnym stało się oddalenie powództwa przy zastosowaniu art. 5 k.c.”*

**Z kolei zgodnie z wyrokiem SO w Warszawie z dnia 12 października 2022 r. (sygn. akt XXVII Ca 485/20):** „Mimo tych ustaleń żądanie Spółdzielni zasadne było tylko w części. Zasadny bowiem okazał się zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zakresie w jakim powodowa spółdzielnia żądała zasądzenia od pozwanego świadczenia ponad kwotę 11 927,39 złotych obejmującego opłaty na fundusz remontowy i z tytułu eksploatacji podstawowej. Pozwany odnosząc się do obowiązków i praw wynikających z zawartej przez strony umowy z dnia 23 sierpnia 1997 roku, na podstawie której powódka zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz przeniesienia na członków (pozwanego) własności tego domu wraz z prawem własności (§ 7 ust.1 umowy k.1258), a pozwany do pokrycia kosztów budowy (§13 umowy) i przeniesienia własności przydzielonego im domu jednorodzinnego wraz z działką (§ 7 ust 2 umowy) wskazywał, że wykonał swoje zobowiązanie wynikające z umowy wobec Spółdzielni. Ta natomiast od przeszło dwudziestu lat nie przeniosła własności domu wraz z działką na rzecz powoda. Mając na uwadze te niezaprzeczone przez stronę pozwaną fakty, a także okoliczności, które ujawniły się w toku postępowania apelacyjnego ustalone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie 20 kwietnia 2021 roku Sąd Okręgowy uznał, że przez brak skutecznego działania Spółdzielnia narusza zasadę należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązań umownych, a przede wszystkim zaufania partnerów. Funkcjonowanie nowoczesnego społeczeństwa opiera się na zaufaniu – decyzje i działania poszczególnych podmiotów opierają się na założeniu (oczekiwaniu) określonych, korzystnych reakcji partnerów społecznych. Oczekiwania takie mogą być skierowane wobec konkretnych osób, ale także wobec określonych instytucji (struktur organizacyjnych). Szczęólnego znaczenia nabierają zatem instrumenty prawne służące ochronie zaufania, w tym klauzula generalna zasad współżycia społecznego. Można bowiem, jak się wydaje, sformułować generalną normę moralną nakazującą postępować zgodnie z uzasadnionymi oczekiwaniami (zaufaniem) partnerów społecznych. Konkretyzacja tej zasady wymaga uwzględnienia wielu czynników. Generalnie można stwierdzić, że zaufanie do określonego postępowania konkretnej osoby jest uzasadnione w takim stopniu, by podlegało ochronie prawnej (przez klauzulę zasad współżycia społecznego) wówczas, gdy zostało przez tę osobę wywołane. Wywołanie zaufania może przede wszystkim polegać na zapewnieniu wprost o określonym przyszłym postępowaniu. W takiej sytuacji podjęcie postępowania niezgodnego z uzasadnionymi oczekiwaniami innej osoby można uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (tak komentarz do art. 5 k.c. red. Gniewek 2021, wyd. 10/Machnikowski, Legalis). Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego powołanego wyroku powódka nie poczyniła należytych starań, by uzyskać własność lub użytkowanie wieczystego przedmiotowego gruntu, mimo, że gmina Warszawa Ursynów podjęła w dniu 25 lipca 2000 roku uchwałę nr 287 o przeznaczeniu przez m.st. warszawa przedmiotowej nieruchomości do oddania powódce w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Pomimo rozmów z m.st. Warszawa



*Spółdzielnia nadal nie dysponuje tytułem własności lub użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu, jej powództwo o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego oraz przeniesienia własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń zostało prawomocnie oddalone. Wobec braku skutecznych działań Spółdzielni pozwany od wielu lat, pomimo wykonania własnych zobowiązań, dysponuje jedynie ekspektatywą prawa do domu jednorodzinnego. Przy czym pozwany jako finansujący swój udział w kosztach budowy w części obejmującej dom przez niego zajmowany pokrył, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym umową z dnia 1 września 1997 roku, także koszty pozyskania terenu. Spółdzielnia dysponowała więc funduszem koniecznym na nabycia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Powódka od 25 lat nie jest w stanie wykonać zobowiązań przyjętych na siebie umową zawartą z pozwanym. Gdyby Spółdzielnia wykonała umowę pozwany nie byłby obciążany wszystkimi kosztami, których żąda powódka, opłatami na fundusz remontowy, opłatami eksploatacji podstawowej. Z zeznań pozwanego wynika również, że powódka, nie przeprowadzała żadnych remontów w nieruchomości przy (...). W tym zakresie żądanie pozwu Sąd Okręgowy uznał za nadużycie prawa."*

## **B. Zarzuty związane z naruszeniem prawa procesowego**

*[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – ustalenia faktyczne ]*

Sąd I instancji naruszył także przepisy postępowania mające 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 Pozwanym skutecznie przydzielono dom oraz że posiadają ekspektatywę do domu.

Zgodnie z argumentacją zawartą w pkt A, Pozwanym nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do segmentu ani ekspektatywa prawa do niego. Ta kwestia powinna być oceniana zarówno na płaszczyźnie błędów w zakresie oceny materialnoprawnej, jak i faktycznej. Ustalenia Sądu są bowiem wewnętrznie sprzeczne – z jednej strony Sąd stwierdził, że Spółdzielnia posiada jedynie umowę dzierżawy na grunt, oraz że do dnia dzisiejszego nie uzyskała do niego tytułu prawnorzeczowego, a z drugiej strony przyjmuje, że Spółdzielnia mogła ustanowić ekspektatywę takiego prawa. W końcu pojęcie ewentualnej ekspektatywy wiąże się jedynie ze zobowiązaniem Spółdzielni do ustanowienia na rzecz Pozwanych prawa odrębnej własności budynku. Czy realizację takiego zobowiązania można bez żadnych konsekwencji prawnych przeciągać przez dziesięciolecia? **Nie ma też żadnej podstawy prawnej wiążącej ewentualną ekspektatywę z obowiązkiem opłacania czynszu.** Gdyby tak było czynsz byłby



pobierany przez cały okres trwania budowy, gdyż ekspektatywa powstaje z chwilą powstania umowy o budowę lokalu.

[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1, 278 k.p.c. oraz 4 ust. 1 i 8 u.s.m. i art. 6 k.c. –  
niewykazanie wysokości roszczenia ]

Sąd, wbrew zasadzie kontradiktoryjności (w szczególności, że Spółdzielnia to podmiot profesjonalny, reprezentowany przez pełnomocnika profesjonalnego), jak również wbrew brzmieniu art. 4 ust. 1 i 8 u.s.m. w zw. z art. 6 k.c., uznał, że Powódka wykazała wysokość roszczenia.

Na tle art. 4 ust. 1 i 8 u.s.m. oraz art. 6 k.c. samo przedstawienie uchwał organów Spółdzielni, bez potwierdzenia faktycznych wydatków w postaci faktur oraz innych dokumentów księgowych sprowadzałoby się, jak niestety w wielu sprawach ma to miejsce (w tym niniejszej), do tego, że biegły przemnożyłby kwoty z uchwał organów Spółdzielni przez metraż segmentu i „potwierdził” ich prawidłowość (i do tego zmierzała Powódka), a przecież istotą sporu w tej sprawie jest ustalenie: (1) ile faktycznie zapłaciła Spółdzielnia oraz (2) ile z tych kosztów faktycznie przypada na segment Pozwanych. Stwierdzenia, że Powódka prawidłowo dokonała działania mnożenia metrażu i wpisanych przez nią samą stawek do uchwał jej własnych organów, nie jest przedmiotem sporu. Przedmiotem sporu jest to, czy Spółdzielnia w ogóle mogła takimi kosztami obciążać moich Mocodawców, a jeśli w części mogła, to czy faktycznie poniosła takie koszty, a czy nie są to jedynie koszty wirtualne („na papierze”). Co istotne, zarysowała się linia orzecznicza na tle analogicznych spraw, zgodnie z którą konieczne jest wykazanie kosztów za pomocą dokumentów źródłowych przedłożonych do akt sprawy (ew. udostępnionych biegłemu) – szczegółowo omówiona poniżej.

Chybione są, więc twierdzenia Sądu, że roszczenie zostało wykazane przez Spółdzielnię poprzez przedstawione uchwały oraz opinię biegłej. Nie może być tak, że spółdzielnia mieszkaniowa powołuje się na ogólną uchwałę RN i plan gospodarczo-finansowy w sytuacji, w której członek spółdzielni zaprzecza wysokości tych kwot. W takiej sytuacji ciężar dowodu spoczywa na spółdzielni – vide: art. 6 k.c. w zw. z art. 4 ust. 8 u.s.m. Sąd stwierdził, iż Pozwani nie domagali się przedstawienia dokumentów w oparciu, o które przygotowano opinię (str. 11 uzasadnienia). Tymczasem Pozwani domagali się tego już w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Sąd zaś oddalił ten wniosek (protokół rozprawy z dnia 26 lipca 2018). W tym miejscu należy wskazać na jednolity pogląd doktryny i orzecznictwa w tym względzie: *„Możliwość kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej przez członka spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, a*



*zobowiązane do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, zasadności zmiany wysokości tych opłat przewiduje art. 4 ust. 8 u.s.m. Jakkolwiek przepis wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, to jednak członek ma również prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c. (wyrok SN z 8.06.2006 r., II CSK 37/06, M. Spół. 2007/2, s. 32).” (zob. A. Stefaniak [w:] Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, Warszawa 2018, art. 4).*

Sąd stwierdza, że istnieje praktyka, zgodnie z którą biegły dostaje dokumenty bezpośrednio u jednej strony procesu. Może taka praktyka się zdarza, ale to nie oznacza, że ma ona jakąkolwiek podstawę prawną i że nie zasługuje na krytykę. Nie może być tak, że jednak strona procesu z pominięciem Sądu i przeciwnika procesowego, selekcjonuje jakieś dowody biegłemu. Zarówno biegły, jak i Sąd powinny działać wyłącznie w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się aktach sprawy („*Quod non est in actis, non est in Mundo*”). Oczywiście przyczyna takiej praktyki jest oczywista – w takim przypadku Sąd zmniejsza sobie zakres własnej pracy w ramach danego postępowania, wbrew przepisom ogranicza faktyczną kognicję w sprawie i „przepisuje” gotowy wyrok z opinii biegłego (bez żadnej realnej kontroli). Niestety takie działanie jest niedopuszczalne, sprzeczne z prawem, a w efekcie prowadzące do wydania błędnego orzeczenia.

**Istnieje cała linia orzecznicza w Sądzie Rejonowym i tut. Sądzie, zgodnie z którą Spółdzielnia powinna była wykazać konkretne koszty na podstawie dokumentów źródłowych.**

**W wyroku tut. Sądu (V Ca 1771/19) stwierdzono dokładnie tak samo jak w zaskarżonym Wyroku w niniejszej sprawie: „Co prawda pozwani winni ponosić pewne koszty związane z funkcjonowaniem domu przez siebie zajmowanego, albowiem korzystają z dostawy mediów czy też wywozu nieczystości, jednakże w tejże sprawie Spółdzielnia dochodziła zapłaty należności w oparciu o stawki wynikające z uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni. Na żadnym etapie postępowania, pomimo zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, Spółdzielnia nie przedstawiła w jaki sposób zostały zaksięgowane wpłaty dokonane przez pozwanych (którzy uiszczali je, jednakże w niższych kwotach niż wskazane w uchwałach Spółdzielni) i nie**



*przedstawiła także, jakie były rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z obsługą domu jednorodzinnego zajmowanego przez pozwanych.”*

Dokładnie tak samo wypowiedział się tutaj Sąd w sprawie V Ca 275/19 (na który wprost powołuje się Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie): *„Sąd winien w pierwszej kolejności odnieść się do wniosku pozwanych zawartego już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, aby do akt zostały dołączone wszelkie dokumenty źródłowe w zakresie opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. Zwrócić należy uwagę, że brak jest w aktach sprawy m.in. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rocznego planu finansowo - gospodarczego, w oparciu o który naliczono opłaty, a który stanowił załącznik do uchwał 30/2013 i 9/2014. Brak jest również Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”, jak i Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w SM „Przy Metrze”. Bez tych dokumentów niemożliwa była weryfikacja prawidłowości naliczenia i rozliczenia opłat pobieranych zaliczkowo. Jakkolwiek Sąd w wydanym postanowieniu dowodowym zarządził, aby niezbędne dokumenty zostały udostępnione biegłemu w siedzibie Spółdzielni, to w sytuacji gdy stronom nie umożliwiono wglądu w te dokumenty (a to jest jeden z zarzutów pozwanych), winny być one załączone do opinii. Zauważyć należy, że sam powód w odpowiedzi na sprzeciw sugerował, że biegły z pewnością dołączy do opinii dokumenty na których będzie się opierał, tym samym „nie może być mowy o badaniu dokumentacji kosztowej z pominięciem Sądu lub pozwanych” (vide: k. 103). Tymczasem na gruncie niniejszej sprawy tak się właśnie stało. Biegły dołączył do opinii tylko część dokumentów, które poddał analizie, a mianowicie wydruk z karty kontowej segmentu pozwanych, zawiadomienia o wysokości opłat, okresowe rozliczenia dostaw mediów, zestawienie rzeczywistych kosztów przypisanych do nieruchomości nr 9 zaksięgowanych w latach 2014-2015 r. Sam fakt zaksięgowania pewnych kosztów nie oznacza jeszcze, że pozwani nie są uprawnieni do ich weryfikacji i że zostali nimi słusznie obciążeni. Pozwani kwestionują między innymi zasadność obciążenia ich opłatami za konserwację, usługi porządkowe, czy rekultywację zieleni, twierdząc, że takie koszty nie były ponoszone w przypadku nieruchomości nr 9.”*

Jak widać oba te wyroki były złożone w trakcie postępowania, a mimo to Spółdzielnia nie podjęła należytej inicjatywy dowodowej. W tym miejscu należy wskazać, że nie ma takiej przesłanki procesowej w k.p.c. jak „zbyt obszerna dokumentacja”, aby móc uniknąć ciężaru dowodu.



Także w wyroku XVI C 1010/19 upr Sąd Rejonowy wskazał, że: „(...) na podstawie zaferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie był w stanie ustalić czy Spółdzielnia poniosła inne rzeczywiste koszty na rzecz pozwanych, zajmujących przydzielony im dom jednorodzinny. Powódka powoływała się bowiem na podejmowane przez swoje organy uchwały oraz dołączyła do akt sprawy uchwałę nr 41/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 20 listopada 2017 oraz plan gospodarczo- finansowy na rok 2018 (k. 19-42). Z dokumentów tych wynikają jedynie stawki opłat, które pozwani byłiby zobowiązani płacić na rzecz powódki gdyby przysługiwało im spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego.”

Na tle niniejszej sprawy oraz cytowanych powyżej judykatów wyłania się praktyka Spółdzielni, która unika okazania dokumentów źródłowych w toku postępowań dot. czynszów. W istocie ukrywa te dane i stara się prowadzić proces tak, aby ani Sąd ani biegły nie zaglądali do faktycznych dokumentów, a całe postępowanie dowodowe ograniczyło się jedynie do sprawdzenia czy kwoty wpisane do uchwały RN zostały prawidłowo przemnożone, co wypacza całkowicie ideę tego typu postępowań i pozbawia Pozwanych i Sąd realnej możliwości weryfikacji wysokości opłat oraz tego, czy faktycznie dotyczyły ich segmentu.

Tę kwestię podnosił także Sąd Rejonowy w wyroku II C 830/15, zgodnie z którym: „Niezależnie od powyższego należy podkreślić, iż, powódka w żaden sposób nie udowodniła zasadności naliczania w/w opłat w wysokości objętej pozwem. Na poparcie żądania pozwu przedstawiła jedynie kopie uchwał Rady Nadzorczej powódki z 21 listopada 2013r. oraz z 25 sierpnia 2014r. /k. 37-41/ w sprawie zmian opłat m.in. z tytułu dostaw energii elektrycznej, podatku od nieruchomości oraz z tytułu eksploatacji lokali, oraz kartę kontową pozwanego Zbigniewa Saraty /k. 42/, będące dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 KPC. Tutaj należy zauważyć, iż do wykazania wysokości roszczenia powódkę zobowiązywały przepisy art. 6 KC oraz art. 232 KPC. Ponadto, zgodnie z utartym orzecznictwem na gruncie art. 4 ust. 8 u.s.m. ciężar udowodnienia zasadności zmiany, ale też wysokości żądanych opłat w ogóle spoczywa na spółdzielni i to w każdym procesie, w którym obowiązano do uiszczania opłat je zakwestionuje - patrz choćby wyrok SN z 17.11.2004 r., sygn. akt IV CK 220/04. Powódka, jak wskazano wyżej, tego nie wykazała. Wnioskowany przez powódkę spóźniony dowód z opinii biegłego również przy tak sformułowanej ogólnikowo tezie bez uwzględnienia opisu nieruchomości wspólnej i wielkości udziału w niej pozwanych nie doprowadziłby do wykazania zasadności naliczanych opłat eksploatacyjnych. Tak więc, wobec nieudowodnienia przez powodową spółdzielnię tak zasadności zmian opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego, jak też wysokości naliczonych opłat, powództwo również na tej podstawie podlegałoby oddaleniu. Powyższe rozważania nie mają jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż, wobec wyżej stwierdzonego braku podstaw prawnych do naliczania przez powódkę pozwany opłat eksploatacyjnych w ogóle, zbędne jest badanie wysokości tych opłat. Dodać też należy, iż pozwani uiszczają wszelkie opłaty



*eksploatacyjne, tj wydatki na media czego powódka nie kwestionowała. Powódka nie udowodniła by przysługiwało jej wyższe i w jakim stopniu roszczenie o zapłatę niezależnie od podstaw prawnych roszczenia.”*

Podsumowując, należy wskazać, że także tutaj Sąd w sprawie sąsiada Pozwanych (XXVII Ca 2293/19 – wyrok w załączeniu do apelacji), zgodnie z którym tego typu roszczenia Spółdzielni powinny ulec oddaleniu zarówno w oparciu o art. 5 k.c., jak i z przyczyn związanych z niewykazaniem roszczenia – poniżej stosowny cytaty z tego wyroku: *„Na aprobatę zasługuje wprawdzie stanowisko strony powodowej, że pozwani winni ponosić pewne koszty związane z funkcjonowaniem domu przez siebie zajmowanego, albowiem korzystają z dostawy mediów czy też wywozu nieczystości, jednakże na żadnym etapie postępowania, pomimo zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, spółdzielnia nie przedstawiła w jaki sposób zostały zaksięgowane wpłaty dokonane przez pozwanych i nie przedstawiła także, jakie były rzeczywiste koszty poniesione przez spółdzielnię związane z obsługą domu jednorodzinnego zajmowanego przez pozwanych. Koszty te nie zostały należycie wykazane przez stronę powodową, jak również przez biegłego sądowego, który nie sprostął nałożonemu na niego obowiązki sporządzenia rzetelnej opinii w przedmiocie kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową.”*

**Z kolei w wyroku SO w Warszawie z 21 grudnia 2022 r. (V Ca 2921/21) stwierdzono, co następuje:** *„Sąd Okręgowy nie podziela powyższego zapatrywania Sądu I instancji, bowiem właśnie fakt, że Spółdzielnia od wielu lat nie rozwiązuje ww. kwestii, musi spotkać się z negatywną oceną takiego działania. Wskazać w tym kontekście należy, iż już w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 lutego 2018 r., sygn. akt V Ca 1223/16 Sąd Okręgowy uznał, że dokonując oceny zasadności żądania nie można pomijać jednak szczególnych okoliczności niniejszego postępowania i specyficznych relacji łączących strony, które tak dalece odbiegają od założeń przewidzianych przez ustawodawcę, iż uznać należało, że powództwo w zakresie kosztów eksploatacji podstawowej i kosztów funduszu remontowego nie zasługuje na aprobatę z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Mimo zaś upływu prawie kolejnych 5 lat od wydania powyższego wyroku, sytuacja pozwanych nie uległa zmianie. Natomiast od zawarcia, łączącej strony umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r. upłynęło 25 lat. Przy czym Sąd Okręgowy nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iżby uwzględnienie dyspozycji art. 5 k.c., na gruncie sprawy niniejszej miało świadczyć o nieobiektywności, nie ulega bowiem wątpliwości, że możliwość podjęcia działań mających na celu uregulowanie sytuacji prawnej stron pozostaje zasadniczo w gestii powodowej Spółdzielni, zaś pozwani w istocie rzeczy nie dysponują środkami, które umożliwiłyby zmianę aktualnego stanu. Pozwani są zależni od działań Spółdzielni, które od wielu lat nie doprowadzają do zadawalającego rezultatu. Tym samym biorąc już pod uwagę choćby tylko upływ czasu od wydania ww. wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 lutego 2018 r., nie można mieć wątpliwości, że w istocie rzeczy nadal Spółdzielnia nie podjęła skutecznych działań mających doprowadzić do zrealizowania celu umowy. W ocenie Sądu Okręgowego sytuacja pozwanych nie zmienia się od lat, co nie może pozostać bez oceny na zasadność dochodzonego roszczenia. Jednocześnie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy, inaczej niż Sąd I instancji zapatruje się na kwestię zapadłych między stronami licznych*



orzeczeń sądowych, a dotyczących należności za inne okresy. Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa – mimo, iż w wielu sprawach Sądy wskazywały już na konieczność uwzględnienia we wzajemnych relacjach stron zasad współżycia społecznego, nadal nie podejmuje skutecznych działań mających na celu uregulowanie relacji stron. Jedynie zaś na marginesie wskazać należy, iż analogicznie – tj. z odniesieniem się do dyspozycji art. 5 k.c. – ocenione zostały roszczenia Spółdzielni, skierowane przeciwko innym osobom zajmującym domy jednorodzinne przy ul. Lanciego 9 w Warszawie (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 października 2022 r., sygn. akt XXVII Ca 485/20), a zatem niezasadny jest argument Sądu Rejonowego, iżby jedynie działania pozwanych wpływały niekorzystanie na sytuację finansową innych spółdzielców. Raz jeszcze bowiem należy podkreślić, że pozwani w istocie rzeczy nie są w stanie – bez czynnego i efektywnego udziału Spółdzielni, zmienić swojej sytuacji prawnej, która pozostaje niezmienną od przeszło ćwierć wieku. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego na gruncie sprawy niniejszej, zaistniały warunki do zastosowania dyspozycji art. 5 k.c., przy czym odnosi się to do dochodzonej należności w części obejmującej opłaty związane z eksploatacją oraz funduszem remontowym.”

**Ponadto zgodnie z najnowszym wyrokiem z 30 grudnia 2022 r. SO w Warszawie (V Ca 2964/22 - dotyczy sąsiada pozwanych) za zasadny uznano zarzut naruszenia art. 5 k.c.:** „W ocenie Sądu Okręgowego zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Dokonując odmiennej niż Sąd Rejonowy oceny dochodzonego przez powodową Spółdzielnię roszczenia przez pryzmat klauzuli generalnej wynikającej z powołanego przepisu Sąd Okręgowy miał na uwadze, że niniejsza sprawa była już przedmiotem badania przez sąd drugiej instancji, który wyrokiem wydanym w dniu 30 marca 2017 r. w sprawie o sygn. V Ca 2587/16 uchylił poprzedni wyrok Sądu Rejonowego (z dnia 23 września 2015 r.) i przekazał ją temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 r. i mającym zastosowanie w niniejszej sprawie od chwili zakończenia postępowania w pierwszej instancji) ocena prawna wyrażona w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiąże zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak przypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego lub faktycznego, albo po wydaniu wyroku sądu drugiej instancji Sąd Najwyższy w uchwale rozstrzygającej zagadnienie prawne wyraził odmienną ocenę prawną. Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie zaistniała zmiana, która uzasadnia zastosowanie art. 386 § 6 zd. 2 k.p.c., a w konsekwencji odstąpienie od zapatrywań prawnych wyrażonych przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 30 marca 2017 r. Zmianę tę stanowi prawomocne oddalenie przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem wydanym w dniu 4 lutego 2020 r. w sprawie o sygn. II C 33/19 powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na





której posadowiony jest m.in. segment użytkowany przez pozwanego K.G.. Sąd Okręgowy uznał w uzasadnieniu tego wyroku, że roszczenie dochodzone przez Spółdzielnię uległo przedawnieniu. Zapatrywanie to podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie, który wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2021 r. wydanym w sprawie o sygn. V ACa 290/20 oddalił apelację Spółdzielni od ww. wyroku Sądu Okręgowego. Odmiennie jedynie niż Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny ocenił, że źródłem dochodzonego roszczenia Spółdzielni nie była uchwała nr (...) Rady Gminy W. z dnia 25 lipca 2000 r. Wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Rejonowy, wydanie ww. wyroku ma bardzo istotne znaczenie dla niniejszej sprawy. Oznacza bowiem, że powodowej Spółdzielni nie przysługuje już zaskarżalne roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się segment użytkowany przez pozwanego. Uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości w taki sposób, aby Spółdzielnia mogła wypełnić wobec pozwanego zobowiązanie, które na siebie przyjęła zawierając z nim w dniu 1 września 1997 r. umowę nr 212, przestało de facto w ogóle od niej zależeć i pozostaje już tylko w gestii właściciela nieruchomości ((...) W.y), który może, ale nie musi się na to zgodzić. W dacie wydania poprzedniego wyroku przez Sąd II Instancji (tj. w dniu 30 marca 2017 r.) w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można było przyjąć, że sytuacja prawna pozwanego w aspekcie jego prawa do zajmowanego segmentu jest rzeczywiście tymczasowa i uzasadnia stosowanie do rozliczeń między nim a powodową Spółdzielnią przez analogię właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przede wszystkim art. 4 ust. 3), z uwagi na tożsamość jego sytuacji prawnej z sytuacją osób zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779). Obecnie jednak, po prawomocnym przesądzeniu powołanymi wyżej wyrokami Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego, że Spółdzielnia nie może skutecznie domagać się od (...) W. ustanowienia na jej rzecz takiego tytułu prawnego do nieruchomości, bez którego nie może ona z kolei ustanowić na rzecz pozwanego własnościowego prawa do lokalu ani tym bardziej prawa jego własności, sytuacja pozwanego kształtuje się zupełnie odmiennie. Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych również inne osoby (art. 365 § 1 k.p.c.). Uregulowanie sytuacji prawnej gruntu pod zajmowanym przez pozwanego segmentem stało się tym samym kwestią czysto hipotetyczną. Należy więc przyjąć, że według stanu na datę zamknięcia rozprawy przed Sądem I Instancji w istocie pozwany nie ma obecnie realnej perspektywy uzyskania prawnorzeczowego tytułu do swojego domu. W wyroku wydanym w dniu 30 marca 2017 r. tut. Sąd przyjął, że tytuł prawny Spółdzielni do gruntu w postaci prawa dzierżawy nie powodował nieważności zawartej z pozwanym umowy, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania dla niego domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, ani też dokonanego przydziału tego domu. Brak po stronie powoda prawnorzeczowego tytułu prawnego do nieruchomości powoduje natomiast, że należy przyjąć, iż w wyniku dokonanego przydziału oraz udostępnienia wybudowanego segmentu do korzystania zawiązał się między nimi stosunek prawny o charakterze obligacyjnym, odpowiadający treściowo spółdzielczemu lokatorskiemu prawu do lokalu. Ten pogląd prawny był wiążący zarówno dla Sądu Rejonowego ponownie rozpoznającego niniejszą sprawę, jak i dla Sądu Okręgowego rozpoznającego obecnie apelację pozwanego. Powyższe przesądza o bezzasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia prawa materialnego w zakresie, w jakim dotyczy on



zastosowania przez Sąd Rejonowy do oceny roszczenia powodowej Spółdzielni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo, że – jak podniesiono w apelacji - pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, nie przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ani ekspektatywa tego prawa. Opisana wyżej zmiana stanu faktycznego i prawnego, wynikająca z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 lutego 2020 r., sygn. II C 33/19, pozwala natomiast na ponowne dokonanie oceny roszczenia powodowej Spółdzielni w aspekcie nadużycia prawa podmiotowego i sprzeczności czynienia z tego prawa użytku z przeznaczeniem tego prawa i z zasadami współżycia społecznego. W tej kwestii zapatrywanie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym apelację pozwanego jest również odmienne niż Sądu Rejonowego. Przypomnieć należy, że więź prawna między powodową Spółdzielnią a pozwanym została zawiązana przez zawarcie umowy nr (...) z dnia 1 września 2017 r., na podstawie której Spółdzielnia podjęła się realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej „w celu przejęcia (...) na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych” (§ 1 ust. 3). Ostatecznym celem zawartej umowy było przeniesienie na pozwanego własności przydzielonego mu domu wraz z prawem do działki (§ 7 ust. 1). Wszelkie działania Spółdzielni w relacji z pozwanym powinny być więc oceniane pod kątem tego, czy i w jakim zakresie służą realizacji wskazanego celu. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 kwietnia 2021 r., V ACa 290/20 (wydanego w sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli) wskazał, że „Pozwany [(...)W.] negował roszczenia spółdzielni, na przestrzeni lat odmawiając w istocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a mimo to spółdzielnia pozostawała bierna. (...) wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia” (s. 36 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego /k. 1555 verte/). Oznacza to, że Spółdzielnia zaniechała podejmowania działań ukierunkowanych na wykonanie ostatecznego celu umowy zawartej z pozwanym, wskutek czego doprowadziła do sytuacji, w której cel ten obecnie, mając na uwadze wyłącznie uwarunkowania prawne, nie może zostać osiągnięty. Jak wskazał tutaj Sąd w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 lutego 2018 r., V Ca 1223/16 w innej, analogicznej sprawie z powództwa Spółdzielni, „W dacie orzekania przez Sądy obydwu instancji [Spółdzielnia] nie posiada więc nawet potencjalnych możliwości realizacji majątkowych roszczeń pozwanych i nie można nawet w przybliżeniu określić perspektywy kiedy roszczenia te zostaną zaspokojone”. Po upływie blisko 5 lat od daty wydania ww. wyroku sytuacja nie tylko nie uległa zmianie, ale nawet, wskutek prawomocnego oddalenia powództwa Spółdzielni w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, powyższa uwaga Sądu Okręgowego opisuje ją jeszcze dobitniej i trafniej. Nie przeszkadza to jednak Spółdzielni obciążać pozwanego opłatami, będącymi przedmiotem niniejszego sporu. Takie postępowanie należy ocenić jako po prostu nieuczciwe, ponieważ sytuacja prawna pozwanego jako osoby korzystającej z wybudowanego przez Spółdzielnię i przydzielonego mu segmentu, do którego przysługuje mu jedynie ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu, miała być w założeniu tymczasowa. W tym jedynie kontekście obciążanie pozwanego opłatami na rzecz Spółdzielni i ich dochodzenie przez Spółdzielnię na drodze sądowej mogło być dotąd uznawane za uprawnione. Obecnie jednak, oceniając całokształt zaistniałych okoliczności można wręcz stwierdzić, że pozwany znalazł się w swego rodzaju pułapce, gdyż nie ma on żadnych środków pozwalających mu na wyegzekwowanie od powoda zobowiązania wynikającego z zawartej z nim umowy. Jeżeli pomimo tego miałby on w dalszym ciągu uiszczać opłaty m.in. dochodzone pozwem w niniejszej



*sprawie, to taką sytuację należałoby uznać za jednostronnie korzystną wyłącznie dla Spółdzielni. Z powyższych względów roszczenie powodowej Spółdzielni, w ocenie Sądu Okręgowego, nie może zasługiwać na uwzględnienie, gdyż w kontekście ewidentnych zaniechań, których dopuściła się ona w realizacji umowy zawartej z pozwanym, a które ostatecznie, według stanu na datę zamknięcia rozprawy w Sądzie Rejonowym, udaremniły osiągnięcie jej celu, jego dochodzenie stanowi wyraz korzystania przez powoda z przysługującego mu prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a ponadto narusza zasady współżycia społecznego w postaci słuszności, wzajemnej lojalności stron stosunku cywilnoprawnego oraz dobrej wiary. Takie działanie uprawnionego (powoda) nie korzysta więc z ochrony (art. 5 k.c. in fine)."*

*[Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c.]*

Sąd I instancji naruszył również przepisy postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie przez Sąd z własnej inicjatywy dowodu z opinii innego biegłego pomimo oczywistych błędów opinii znajdującej się w aktach sprawy. W sytuacji, w której opinia biegłego sądowego budziła tak dużo wątpliwości, Sąd powinien był wykazać się własną inicjatywą dowodową w tym zakresie i zlecić opinię drugiemu biegłemu sporządzenie drugiej opinii w celu zweryfikowania opinii znajdującej się w aktach sprawy (w szczególności w kontekście przedstawienia opinii z analogicznej sprawy – por. uwagi dot. zarzutu z art. 278(1) k.p.c.).

Należy także wskazać, że dotychczasowy biegły sądowy powinien wykonywać opinię w oparciu o materiały źródłowe znajdujące się w aktach sprawy (a nie jak dotychczas przekazywane bez żadnej kontroli przez jedną ze Stron procesu, co jest niedopuszczalne w ramach k.p.c.).

Powyższe stanowisko potwierdza także najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego – por. np. wyrok z dnia 11 grudnia 2014 r. (sygn. akt IV CA 1/14), w którym SN stwierdził m.in., że:

- *„Mając na względzie powyższe należy podzielić zarzut apelujących, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 232 zdanie drugie k.p.c. polegającym na nieprzeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości gospodarstwa rolnego. Przeszkody do jego przeprowadzenia nie stanowi kontrydiktoryjny model procesu. Trudno w okolicznościach sprawy twierdzić, że ścisłe przestrzeganie zasady kontrydiktoryjności lepiej służy wyjaśnieniu okoliczności sprawy i ustaleniu jej rzeczywistego stanu. Aktywne zachowanie sądu, korzystającego z możliwości przewidzianej w art. 232 zdanie drugie k.p.c., pozwoli natomiast zapobiec pozbawieniu powodów ochrony prawnej w zakresie roszczenia oczywiście uzasadnionego co do zasady.”*



- *„Przeszkody do dopuszczenia dowodu z urzędu nie stanowiła też okoliczność, że powodów w sprawie reprezentował zawodowy pełnomocnik, albowiem – jak wynika z wyżej przytoczonego orzecznictwa – nie wyłącza ona bezwzględnie możliwości przeprowadzenia dowodu niewskazanego przez strony. W realiach sprawy odstąpienie od ścisłego respektowania zasady kontryktoryjności uzasadnia zaś okoliczność, że przeprowadzenie dowodu z urzędu pozwoli zapobiec pozbawieniu powodów ochrony prawnej w zakresie roszczenia oczywiście uzasadnionego co do zasady” [przy czym należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie Pozwani do tego momentu nie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego].*

Mając na względzie powyższe, wnoszę jak w *petitum*.



adw. Piotr Terlecki

Załączniki:

- 1) odpis pełnomocnictwa wraz z opłatą skarbową;
- 2) kopie wyroków, których nie ma w aktach sprawy.