

Warszawa, dnia 21 czerwca 2022 r.

## Sąd Okręgowy w Warszawie

Wydział Cywilny-Odwoławczy

ul. Płocka 9

01-231 Warszawa

- za pośrednictwem -

### Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

ul. Płocka 9/11B

01-231 Warszawa

Powódka: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”**  
z siedzibą w Warszawie, **KRS: 0000033334**  
Al. KEN 36 lok. U-128, 02-792 Warszawa  
*reprezentowana przez: **adw. Monikę Iwaniak-Jeziorowską***  
*/adres w aktach sprawy/*

Pozwani: **Zbigniew Sarata**  
**Zofia Maciejewska-Sarata**  
ul. Lanciego 9B, 02-792 Warszawa  
*reprezentowani przez: **adw. Piotr Terlecki***  
Terlecki i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.j.  
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4, 00-427 Warszawa

**sygn. akt I instancji:** II C 2534/20 upr  
**wartość przedmiotu zaskarżenia:** 13.550 zł  
**wpis sądowy:** 750 zł (wpis stały)

## APELACJA POZWANYCH

**od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 23 maja 2022 r., sygn. II C 2534/20 upr, doręczonego w dniu 20.06.2022 r.**

W imieniu moich Mocodawców (odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem opłaty skarbowej w załączeniu), na podstawie art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c., wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 23 maja 2022 r., sygn. II C 2534/20 upr (którego odpis wraz z uzasadnieniem doręczono w dniu 20 czerwca 2022 r., czyli termin na złożenie apelacji upływa z końcem dnia 4 lipca 2022 r., dalej jako „Wyrok”) **niniejszym zaskarżam w części w zakresie jego pkt I, III oraz IV sentencji.**

---

**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)

## [ZARZUTY]

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu Wyrokowi zarzucam naruszenie:

- a) **[niewykonanie zaleceń Sądu II instancji] przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 386 § 6 k.p.c.** poprzez niezastosowanie się do ocen i zaleceń Sądu II instancji przez Sąd I instancji ponownie rozpoznający sprawę (w szczególności do wskazań dotyczących: (a) oceny prawnej art. 4 ust. 8 u.s.m., z którego wynika, że członek spółdzielni nie musi skarżyć odrębnie uchwał dot. kosztów eksploatacyjnych, żeby móc skutecznie podważać ich wysokość; (b) udzielenia odpowiedzi na kwestie materialnoprawne: czy Spółdzielnia posiada w ogóle prawo zarządzania domem zamieszkiwanym przez Pozwanych skoro nie jest on w jej zasobach; czy przegrana przez Spółdzielnię w procesie z miastem o ustanowienie użytkowania wieczystego ma wpływ na rzekome posiadanie tytułu prawnego do segmentu przez Spółdzielnię i tym samym przez Pozwanych; (c) sposobu prowadzenia postępowania dowodowego, w tym zlecenia opinii biegłemu, który miałby pracować na dokumentach źródłowych dot. opłat w celu ustalenia, czy opłaty naliczane w uchwałach Spółdzielni mają pokrycie w rzeczywistych kosztach oraz czy te koszty faktycznie dotyczą segmentu zamieszkiwanego przez Pozwanych).
- 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 (str. 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);

- 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. 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 jego 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) „Pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata w dniu 20 kwietnia 2001 r. otrzymali przydział ww. domu (...)” [str. 3 uzasadnienia]; (2) Sąd stwierdził, że ustalił stan faktyczny (w tym w zakresie wysokości opłat) i nie był on rzekomo kwestionowany przez strony, chociaż Pozwani składali w tym zakresie liczne zastrzeżenia [str. 4 uzasadnienia]; ponadto Sąd nie ustalił faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (pomimo wyraźnego zalecenia Sądu II instancji – vide: zarzut z pkt a), 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 k.p.c.** poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłych sądowych p. K. Nadera i p. W. Zwolińskiego 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 m.in. w pismach procesowych Pozwanych z 8 maja 2017 r. oraz 24 kwietnia 2021 r.);
- g) przepisów prawa materialnego**, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie – Sąd nie wziął pod uwagę, że z wyłącznej winy Powódki Pozwani nie uzyskali prawa własności do segmentu, pomimo że uścili 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 współzycia społecznego.



## [WNIOSKI APELACYJNE]

**W związku z przedstawionymi powyżej zarzutami, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c. wnoszę o:**

- a) zmianę Wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji Wyroku i tym samym orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez oddalenie powództwa w całości (zmiana pkt I sentencji Wyroku) oraz zasądzenie od Powódki solidarnie na rzecz Pozwanych kosztów postępowania w I instancji (zmiana pkt III i IV sentencji Wyroku) oraz zasądzenie kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z oświadczeniem Pozwanych o faktycznie poniesionych kosztach zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. 3600 zł, oświadczenie oraz faktura i dowód przelewu w załączeniu),

*ewentualnie na podstawie art. 368 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. (w przypadku uznania, że występują przesłanki do przekazania sprawy do ponownego rozpoznania), wnoszę o:*

- b) uchylenie Wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji Wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanych kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z oświadczeniem Pozwanych o faktycznie poniesionych kosztach zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. 3600 zł, oświadczenie oraz faktura i dowód przelewu w załączeniu),
- c) do akt załącza się także 3 wyroki w identycznych sprawach sąsiadów Pozwanych wraz z uzasadnieniami, w których Sąd I instancji orzekł odmiennie niż w zaskarżonym Wyroku. Nie są to dowody *sensu stricto*, ale powołanie się na orzecznictwo tut. Sądu oraz Sądu Rejonowego w identycznych sprawach. Dla ułatwienia przedkłada się wydruki tych judykatów. Podsumowując, w toku procesu Pozwani przedłożyli do akt sprawy szereg wyroków z uzasadnieniami, istotnych z punktu widzenia rozpoznania niniejszej sprawy, w załączeniu przedkłada się dodatkowe dwa, do których dostęp uzyskali Pozwani. Ponadto przedkłada się wyrok dot. Pozwanych w innej analogicznej sprawie, postanowienie SN w innej sprawie Pozwanych oraz wyrok Sądu II instancji dot. sporu Spółdzielni z Miastem. Poniżej podsumowanie orzeczeń złożonych do akt sprawy w analogicznych sprawach, w których sądy poparły argumentację prezentowaną przez Pozwanych oraz 2 wyroki dot. przegranego sporu z Miastem przez Spółdzielnię:



- A. *Negatywne dla SMPM wyroki dot. p. Sarata w analogicznych sprawach*
  - a. *I C 1486/18 upr (załączony do pisma z 24 kwietnia 2021 r.)*
  - b. *II C 830/15 (załączony do sprzeciwu od nakazu zapłaty)*
  - c. *V Ca 275/19 (wyrok w przedmiotowej sprawie)*
  - d. *V Ca 1771/19 (załączony do pisma z 3 grudnia 2019 r.)*
  - e. *XVI C 1010/19 (w załączeniu poniżej)*
  - f. *I CNP 13/22 (w załączeniu poniżej)*
- B. *Negatywne dla SMPM wyroki dot. sąsiadów p. Sarata w analogicznych sprawach*
  - a. *II C 808/13 upr (w załączeniu poniżej)*
  - b. *XXIV C 547/11 (w załączeniu poniżej)*
  - c. *V Ca 1223/16 (załączony do apelacji)*
  - d. *XXVII Ca 2293/19 (w załączeniu poniżej)*
- C. *Negatywne dla SMPM wyroki dot. sporu z Miastem o działkę*
  - a. *II C 33/19 (załączony do pisma z 17 lipca 2020 r.);*
  - b. *V ACa 290/20 (w załączeniu poniżej)*

Ponadto, do pisma z 17 lipca 2020 r. Pozwani załączyli postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 25 listopada 2020 (VIII Kp 993/20) dotyczące prowadzonego śledztwa w sprawie Powódki w zakresie kwestii związanych z Pozwanym Zbigniewem Sarata, który ma w tym postępowaniu status pokrzywdzonego na okoliczność faktów dotyczących działalności Spółdzielni niezgodnych z zasadami współżycia społecznego w kontekście realizacji inwestycji przy Lanciego (budowa segmentów) oraz rozliczeń z członkami Spółdzielni (w tym Pozwanymi).

## UZASADNIENIE

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. zarzut główny dot. niezastosowania się do zaleceń Sądu II instancji
- B. związanych z naruszeniem przepisów prawa materialnego
- C. związanych z naruszeniem przepisów prawa procesowego
- D. wnioski apelacyjne.

### **A. Zarzut główny dot. niezastosowania się do zaleceń Sądu II instancji**

Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c.: „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.”

Zgodnie z orzecnictwem:

- *„Sąd powszechny, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania (zarówno sąd II, jak i sąd I instancji), jest związany wykładnią prawa przeprowadzoną przez Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu uwzględnionej następnie skargi kasacyjnej (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.) Wykładnia ta może dotyczyć zarówno prawa materialnego, jak i procesowego. Wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy jest związany nie tylko sąd, któremu sprawa została przekazana, lecz także podmiot wnoszący skargę kasacyjną od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy, a w konsekwencji również Sąd Najwyższy rozpoznający taką skargę kasacyjną. Wyrażona w art. 386 § 6 i art. 398<sup>20</sup> k.p.c. zasada podporządkowania i związania jest jedną z naczelných, ustrojowych zasad procesu cywilnego, zapobiegającą powtarzaniu popełnionych błędów orzeczniczych oraz gwarantującą pewność i trwałość raz zajętego w sprawie stanowiska sądu wyższej instancji, co umożliwi stronom podjęcie właściwej obrony ich interesów procesowych i materialnoprawnych. Celem wprowadzenia zasady związania wykładnią dokonaną przez sąd odwoławczy lub przez Sąd Najwyższy w danej sprawie jest zapewnienie*



uporządkowanego toku postępowania i zapobieżenie wydawaniu kolejnych orzeczeń, będących wynikiem swoistego "sporu sądów" co do wykładni, z negatywnymi konsekwencjami w postaci możliwości kolejnego uchylania orzeczeń i przedłużania postępowania. Fundamentalne znaczenie tych zasad sprawia, że choć ograniczają one, w ściśle określonym zakresie, niezawisłość sędziowską, to, jako niezbędną gwarancja pewności orzeczniczej, muszą być stosowane przez wszystkie sądy, a zatem nie mogą być akceptowane żadne od nich odstępstwa, poza wskazanymi w ustawie. Jest nimi związany także SN w zakresie wskazanym w ustawie. Akcentując odmienną treść i znaczenia art. 386 § 6 k.p.c. i 398<sup>20</sup> k.p.c., wskazuje się, że zawarte w art. 386 § 6 k.p.c. pojęcie "ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania" oraz zwrot z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. "sąd (...) związany jest wykładnią prawa" mają różny zakres. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2021 r., III AUa 743/19)

- „Zakres związania sądów powszechnych orzeczeniem Sądu Najwyższego jest węższy niż zakres związania sądu pierwszej instancji wyrokiem sądu apelacyjnego. Pojęcie oceny prawnej użyte w art. 386 § 6 jest bowiem szersze niż pojęcie wykładni prawa. Przez wykładnię prawa należy rozumieć wyjaśnienie treści przepisów prawa. Pojęcie to powinno być rozumiane ściśle jako wyjaśnienie, objaśnienie, ustalenie znaczenia, sensu interpretowanej przez Sąd Najwyższy normy prawa i nie należy go utożsamiać z dokonaną przez ten sąd oceną prawną lub stanowiskiem Sądu Najwyższego w konkretnej sprawie. Konsekwentnie przyjmuje się w judykaturze, że zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c., sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Podkreśla się konieczność ścisłej wykładni tego przepisu, z którego wynika związanie sądu drugiej instancji jedynie wykładnią prawa, a nie jakimikolwiek wytycznymi Sądu Najwyższego co do dalszego postępowania. W odniesieniu do sądu drugiej instancji po uchyleniu jego wyroku i przekazaniu sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania nie ma bowiem zastosowania zasada przewidziana w art. 386 § 6 k.p.c. (przed nowelizacją, która weszła w życie 7 listopada 2019 r.), że sąd pierwszej instancji, którego wyrok został uchylony przez sąd wyższej instancji, jest związany nie tylko oceną prawną, ale również wskazaniem co do dalszego postępowania sądu drugiej instancji. Wykładnia prawa obejmuje więc ustalenie znaczenia przepisów prawa.” (postanowienie SN z 10 grudnia 2020 r., III CSK 121/18).
- „(...) sąd pierwszej instancji, którego wyrok został uchylony przez sąd wyższej instancji, jest związany nie tylko oceną prawną, ale również wskazaniem co do dalszego postępowania sądu drugiej instancji.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 2021 r., III AUa 122/21).





Sąd II instancji w niniejszej sprawie przeprowadził bardzo szczegółową analizę na str. 11-14 uzasadnienia, a na str. 15-16 sformułował jednoznaczne zalecenia do Sądu I instancji, z których ten się nie wywiązał.

Sąd II instancji sformułował następujące wnioski oraz zalecenia dla Sądu I instancji:

- a) Sąd Okręgowy dokonał jednoznacznej oceny prawnej art. 4 ust. 8 u.s.m.,** z której wynika, że członek spółdzielni nie musi skarżyć odrębnie uchwał dot. kosztów eksploatacyjnych, żeby móc skutecznie podważać ich wysokość: *„Zwrócić należy uwagę, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku nie odniósł się do wskazanych zarzutów. Uznał, że biegły sporządził opinię na podstawie uchwał organów powoda ustalających należne opłaty eksploatacyjne, których to uchwał pozwani nie zaskarżyli. Niemniej taka konstatacja była niewystarczająca dla należytego rozpoznania sprawy w świetle zarzutów stawianych przez pozwanych. Wskazać bowiem należy, że przedmiotem sprawy nie było ustalenie, czy Spółdzielnia pobierała opłaty zgodnie ze swoimi uchwałami, lecz czy odpowiadały one rzeczywistym kosztom eksploatacji. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, iż członek spółdzielni mieszkaniowej może, w procesie wytoczonym przeciwko niemu przez spółdzielnię o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, kwestionować wysokość tych opłat na tej podstawie, że zostały one zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji (vide uchwała SN z 17 kwietnia 1989 r. III CZP 29/89 oraz uchwała SN z 5 grudnia 1991 r. III CZP 127/91). Obecnie taka możliwość została zagwarantowana przez ustawodawcę wprost w art. 4 ust. 8 u.s.m., z którego wynika, że członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, przy czym wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Zauważyć należy, że jakkolwiek art. 4 ust. 8 u.s.m. wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Podobnie jak przed wejściem w życie wskazanego przepisu. Uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość, a można je realizować zarówno w drodze zarzutu w sprawie wytoczonej przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w sprawie*



wytoczonej spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lutego 2018 r., VI ACa 1588/16)” – str. 12-13 uzasadnienia Wyroku.

Pomimo związania Sądu I instancji ww. oceną prawną, Sąd Rejonowy ponownie podtrzymał swój błędny pogląd w tym zakresie i stwierdził, że: „W dalszej kolejności – odnosząc się do wysokości pobieranych przez powoda opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu jednorodzinnego, wskazać należy, iż pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał spółdzielni, mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie” (str. 8-9 uzasadnienia).

- b) Zobowiązał Sąd I instancji do udzielenia odpowiedzi na następujące kwestie materialnoprawne: czy Spółdzielnia posiada w ogóle prawo zarządzania domem zamieszkiwanym przez Pozwanych skoro nie jest on w jej zasobach; czy przegrana przez Spółdzielnię w procesie z miastem o ustanowienie użytkownika wieczystego ma wpływ na rzekome posiadanie tytułu prawnego do segmentu przez Spółdzielnię i tym samym przez Pozwanych.**

Sąd I instancji w ogóle nie poruszył tych kwestii w swoim uzasadnieniu. Powtórzył jedynie („przekleił”) argumentację dot. ekspektatywy ze swojego pierwszego wyroku – przykładowy fragment: „Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna wówczas, gdy doszło między członkiem a spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni. 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” (porównaj str. 8 z uzasadnienia pierwszego wyroku i str. 7 z uzasadnienia drugiego wyroku).

- c) Zobowiązał Sąd I instancji do określonego sposobu prowadzenia postępowania dowodowego, w tym zlecenia opinii biegłemu, który miałby pracować na dokumentach źródłowych dot. opłat w celu ustalenia czy opłaty te naliczane w uchwałach Spółdzielni mają pokrycie w rzeczywistych kosztach oraz czy te koszty faktycznie dotyczą segmentu**



zamieszkiwanego przez Pozwanych. Sąd II instancji poświęcił tym wątkom bardzo dużo miejsca i dokładnie wyjaśnił te kwestie:

- „Nie budzi też wątpliwości dalsza okoliczność, że w związku z obowiązywaniem zasady prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności bezwynikowej (dawniej art. 204 i 208 pr. spółdz.; obecnie art. 1 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających członka spółdzielni (właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni) powinna być powiązana z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale {por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1990 r. III CZP 31/90}” – str. 13 uzasadnienia;
- „Biegły wskazał, że opinię wydano w oparciu o weryfikację stawek czynszowych, jednak treść opinii nie zawiera tej weryfikacji. Biegły przedstawił ogólne zasady naliczania opłat w pozwanej Spółdzielni, przywołał stosowne uchwały regulujące wysokość poszczególnych opłat, a następnie obliczył wysokość zadłużenia pozwanych stosownie do naliczonych opłat - nie dokonując jednak w opinii weryfikacji prawidłowości ich ustalenia, co było kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.” – str. 13 uzasadnienia.
- „Spółdzielnia pobierała opłaty zgodne ze swoimi własnymi uchwałami, **przy czym istotą sporu jest właśnie to, że opłaty przewidziane w tych uchwałach nie pozostają w związku z realiami i obciążają domki jednorodzinne nie uwzględniając ich odmienności od lokali w blokach.** Pozwani zwrócili również uwagę, że na stronie 22 opinii biegły zamieścił zestawienie kosztów obciążających nieruchomości nr 9. Zestawienie to nie ma żadnego związku z rzeczywistością. **Przykładowo nie są wykonywane żadne konserwacje, usługi porządkowe ani rekultywacją zieleni. Nie wiadomo też na czym mają polegać koszty administratorów i koszty biura zarządu.** Nadto pozwani wskazali, że biegły zignorował ich żądanie uczestniczenia w czynnościach wykonywanych w' siedzibie spółdzielni. Pozwani wskazali również, że Spółdzielnia nie była uprawniona do zarządzania segmentem zajmowanym przez pozwanych ze względu na brak stosowanej umowy z jego właścicielem. Zauważyli jednocześnie, że budynek w którym mieszkają wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości, albowiem został postawiony na gruncie należącym do m.st. Warszawy.” – str. 14 uzasadnienia.
- „W przypadku uznania, że Spółdzielnia uprawniona była do obciążania pozwanych kosztami eksploatacyjnymi, Sąd winien rozstrzygnąć, w oparciu o wiedzę specjalistyczną biegłego, czy koszty nałożone na pozwanych odpowiadają rzeczywistej wysokości



wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na zajmowany przez pozwanych dom jednorodzinny. 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. Niewątpliwie to opinia biegłego powinna pomóc Sądowi odnieść się do tych zarzutów. Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Rejonowy winien zatem dopuścić dowód z kolejnej opinii biegłego celem weryfikacji prawidłowości obciążenia pozwanych naliczonymi przez Spółdzielnię opłatami. Dotychczas sporządzona opinia nie może stanowić miarodajnego dowodu w tej kwestii z przyczyn omówionych powyżej.” – str. 15-16 uzasadnienia.

Z lektury uzasadnienia zaskarżonego Wyroku można jednak odnieść wrażenie, że Sąd I instancji nie zapoznał się szczegółowo z cytowanym powyżej uzasadnieniem Sądu



II instancji i powielił wszystkie błędy z pierwszego postępowania. Zresztą widać to chociażby na tle lakonicznego i niepełnego zreferowania wyroku SO na str. 2 uzasadnienia: „*Na skutek apelacji pozwanych Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2020 r. uchylił wyrok Sądu I instancji. W uzasadnieniu Sąd Odwoławczy wskazał, że opinia biegłego nie została sporządzona w oparciu o wszystkie niezbędne dokumenty, a ponadto pozwani sprzeciwili się by opinię wykonał wskazany przez powoda biegły Krzysztof Nader. Sąd Odwoławczy wskazał, że Sąd meriti powinien zatem dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego celem weryfikacji prawidłowości obciążenia pozwanych naliczonymi przez Spółdzielnię opłatami.*”

Jak widać Sąd całkowicie pominął całkowicie jednoznaczne zalecenia Sądu Okręgowego, że **„istotą sporu jest właśnie to, że opłaty przewidziane w tych uchwałach nie pozostają w związku z realiami i obciążają domki jednorodzinne nie uwzględniając ich odmienności od lokali w blokach”**. Jak również to, że należy dokonać dokładnej weryfikacji, jakie koszty faktycznie dotyczą segmentu Pozwanych („Przykładowo nie są wykonywane żadne konserwacje, usługi porządkowe ani rekultywacja zieleni. Nie wiadomo też na czym mają polegać koszty administratorów i koszty biura zarządu”). Jak również obowiązek zbadania dokumentów źródłowych oraz stosownych regulaminów, a nie jedynie ograniczenie się do treści uchwał Spółdzielni, które są właśnie istotą sporu w niniejszym postępowaniu („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”). Sąd I instancji tym razem uzyskał regulaminy, ale cały znowu pominął to, co najistotniejsze, czyli dokumenty źródłowe (konkretne rachunki i faktury, które należałoby sprawdzić pod kątem wysokości kwot, ale także tego, czy dany koszt w ogóle dotyczył segmentu zamieszkiwanego przez Pozwanych). Błędy Sądu i biegłego Nadera z pierwszego rozpoznania sprawy powielił drugi biegły powołany w ostatnim postępowaniu, który także ograniczył się do ogólnego badania i pominięcia dokumentów źródłowych (twierdzenie biegłego, że „nie wszystkie koszty można wyodrębnić i przypisać do konkretnej nieruchomości” jest paradoksalne – jeśli np. Spółdzielnia wydała np. kwotę X na rekultywację terenu, która nie dotyczyła Pozwanych, to kwota ta nie powinna być w żadnej proporcji doliczana do ich opłat eksploatacyjnych).



Nie dziwi więc, że Sąd I instancji wydał ponownie identyczny wyrok, jak poprzednio (przy uwzględnieniu wzrostu zasądzonych kosztów), skoro przeprowadził postępowanie powielając te same błędy, co ostatnio.

## **B. Zarzuty związane z narzuceniem prawa materialnego**

### **[Brak tytułu praworzeczonego do segmentu]**

Spór prawny dot. prawa materialnego oscyluje w przedmiotowej sprawie wokół trzech zasadniczych zagadnień – (1) czy Spółdzielnia (pomimo braku tytułu praworzeczonego do gruntu, a tym samym domów jednorodzinnych) mogła ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, ewentualnie, czy powstała ekspektatywa takiego prawa (przekształcona później w ekspektatywę odrębnej własności); (2) czy Spółdzielnia mogła pobierać opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy od Pozwanych, przy założeniu negatywnej odpowiedzi na pytanie z pkt (1). 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 – wyrok z uzasadnieniem w załączeniu). Podobnie Sąd I instancji orzekł w sprawie sąsiadki Pozwanych oddalając analogiczne powództwo Spółdzielni (sprawa o sygn. akt II C 808/13 upr – wyrok z uzasadnieniem w załączeniu). 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 – w załączeniu, 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).

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

Zgodnie z art. 4 u.s.m. zarówno w brzmieniu z uwzględnieniem zmian pomiędzy październikiem 2001 r. a 31 lipca 2009 r. (tj. okresem, którego dot. roszczenia) 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. Ew. osoby niebędące członkami, którym (od lipca 2005 r., tj. wprowadzenia ust. 1(1)), którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ust. 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 zgodnie 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. Od chwili zamieszkania Pozwani uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2. 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.

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 Sadu 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, „idąca” 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. Powierzając 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 przysługuje 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 – w załączeniu). 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 nieruchomości 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 przysługuje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego opłaty, należy określić nieruchomości 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 uproszczonym 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 praworzeczowy (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, a Spółdzielnia nie ma prawa nim zarządzać (nie



posiada bowiem odrębnej umowy na zarządzanie tymi gruntami – takowej nie stanowi także umowa dzierżawy, w której nie ma o tym mowy). 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 obecnie II C 5719/19. Pomimo upływu trzech lat nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa.

Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie pozostawia wątpliwości, iż do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Ponadto zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. określa, iż zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem. Spółdzielnia takiej umowy nie zawarła. Spółdzielnia nie wypełnia też wymogów art. 186a u.g.n. w zakresie informowania właściciela o stanie technicznym budynku oraz wysokości czynszów wynikających z **umów najmu**. Co więcej, zgodnie z art. 186 ust. 3 zarządca nieruchomości powinien podlegać obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomością. Tego wymogu spółdzielnia również nie dopełniła.

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

Niezależnie od powyższych rozważań należy także wskazać na ewidentne naruszyć 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 przewłaszczyła prawo do domu jednorodzinne 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 – p. Winiarczyka (XXVII Ca 2293/19 – w załączeniu).

Należy też wskazać, iż Sąd Najwyższy (I CNP 13/22) odrzucił skargę nadzwyczajną Spółdzielni mieszkaniowej Przy Metrze wniesioną po korzystnym dla pozwanych wyroku V Ca 1771/19. W uzasadnieniu postanowienia znalazło się stwierdzenie jak najbardziej trafnie i lakonicznie podsumowujące skargę nadzwyczajną: *Sąd Najwyższy wyjaśnił już jednak, że nieuwzględnienie powództwa nie może być utożsamiane z wyrządzeniem szkody, której rozmiary odpowiadałyby wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia*. Spółdzielnia bowiem nie uzasadniła na czym miałyby polegać na przykład dochodzone pozwem opłaty na eksploatację podstawową, skoro nie jest przez spółdzielnię prowadzona administracja budynkiem zajmowanym przez Pozwanych. Nie wiadomo także na co miałyby być przeznaczony fundusz remontowy, skoro od 22 lat nie są prowadzone przez Spółdzielnię żadne remonty, konserwacje czy przeglądy. To Pozwani dbają o stan budynku na własny koszt.

### **C. 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: (1) „*Pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata w dniu 20 kwietnia 2001 r. otrzymali przydział ww. domu (...)*” [str. 3 uzasadnienia]; (2) Sąd stwierdził, że ustalił stan faktyczny (w tym w zakresie wysokości opłat) i nie był on rzekomo kwestionowany przez strony, chociaż Pozwani składali w tym zakresie liczne zastrzeżenia [str. 4 uzasadnienia]; ponadto Sąd nie ustalił faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (pomimo wyraźnego zalecenia Sądu II instancji – vide: zarzut z pkt a), tj. faktycznej wysokości roszczenia Spółdzielni (która go nie wykazała, Powódka oraz biegły opierali się jedynie na uchwałach Spółdzielni, ale nie zostały zbadane żadne dokumenty księgowo dot. rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Powódkę – por. uwagi zawarte w uzasadnieniu poniżej).



Zgodnie z argumentacją zawartą w pkt A i B, Pozwanemu 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 wewnątrznie sprzeczne – z jednej strony Sąd stwierdził, że Spółdzielnia posiada jedynie umowę dzierżawy na grunt, oraz że do dnia dzisiejszego nie uzyskała do niego tytułu prawnorzecowego, a z drugiej strony przyjmuje, że Spółdzielnia mogła ustanowić ekspektatywę takiego prawa.

[ Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – opinia biegłego oraz art. 278(1) k.p.c. ]

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W zaistniałym stanie faktycznym, Sąd I instancji, naruszył powyższy przepis bowiem przyjął za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłego sądowego (zarówno tego przy pierwszym rozpoznaniu sprawy, jak i drugim), pomimo że jego wyliczenia zawierały liczne błędy metodologiczne, rachunkowe i faktyczne, wskazywane przez stronę Pozwaną w pismach procesowym z 8 maja 2017 r. oraz 24 kwietnia 2021 r., które nie zostały uwzględnione ani rozważone przez Sąd. Tym samym, żeby nie przytaczać *in extenso* wszystkich uwag dotyczących opinii biegłego podtrzymuję wszystkie zastrzeżenia i uwagi zawarte w tych pismach Pozwanych. Jednocześnie podtrzymuję stanowisko Pozwanych, że odpowiedzi udzielone przez biegłego Zwoleńskiego w opiniach uzupełniających nie były zadowalające.

Tym samym Sąd I instancji nie wyjaśnił tak istotnej kwestii dla sprawy jak rzeczywista wysokość opłat, jaka powinna przypadać na Pozwanych (zakładając oczywiście, że zarzuty materialnoprawne są niezasadne). Biegły nie zwrócił także uwagi na fakt, że aż 62% należności to tzw. „narzut kosztów ogólnych Biura Zarządu Spółdzielni”, chociaż jest to bliżej niesprecyzowane pojęcie. Biegły powinien był dokładnie przebadać dokumenty źródłowe pod tym kątem. Na powyższą kwestię zwrócił uwagę Sąd I instancji w sprawie sąsiadki Pozwanych – wyrok z 10 kwietnia 2015 r. (II C 808/13 upr) – w załączeniu; a przede wszystkim Sąd II instancji w niniejszej sprawie (por. uwagi z pkt A).

Należy także wskazać, że 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.). Ta kwestia stanowiła jedną z przyczyn oddalenia powództw Spółdzielni w analogicznych sprawach przeciwko Pozwanych (Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa oraz tut. Sądu) – por. I C



1486/18 upr oraz V Ca 1771/19 i w ramach wyroku II instancji w niniejszej sprawie (V Ca 275/19 – por. uwagi z pkt A).

#### **D. Uzasadnienie w zakresie wniosków apelacyjnych**

*[ Wniosek reformacyjny i kasacyjny ]*

Zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. w razie uwzględnienia apelacji sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy. W ocenie Pozwanych, podniesione zarzuty materialnoprawne są wystarczające, aby orzec co do zasady poprzez oddalenie obu powództw w całości przez wzgląd na to, że Spółdzielnia nie mogła naliczać i pobierać opłat co do zasady w zw. z argumentacją przedstawioną w uzasadnieniu powyżej. Jedynie z ostrożności procesowej został zgłoszony wniosek ewentualny w zakresie uchylenia Wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w *Petiturum*.

---

adw. Piotr Terlecki

**Załączniki:**

- 1) odpisy pełnomocnictwa wraz z dowodem opłaty skarbowej; dowód opłaty sądowej od apelacji;
- 2) odpisy wyroków wraz z uzasadnieniami wskazane w treści apelacji;

- odpis apelacji wraz z załącznikami dla strony przeciwnej.