

Warszawa, dnia 28 lipca 2022 r.

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

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

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

sygn. akt: XXVII Ca 2032/22
sygn. akt Sądu I instancji: II C 2534/20

ODPOWIEDŹ NA APELACJĘ

Działając w imieniu powoda, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Spółdzielnia”), pełnomocnictwo w aktach sprawy, w związku z doręczeniem w dniu 22 lipca 2022 roku apelacji pozwanych od Wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 23 maja 2022 r. sygn. akt II C 107/18, na podstawie art. 372 k.p.c. składam odpowiedź na złożoną apelację, wnosząc o:

1. oddalenie apelacji jako bezzasadnej;
2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów sądowych wywołanych wniesieniem apelacji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisnymi normami.

Jednocześnie oświadczam, że na zasadzie art. 132 § 1 kpc odpis niniejszego pisma został doręczony pełnomocnikowi pozwanych za pośrednictwem poczty.

Uzasadnienie

Celem zachowania przejrzystości uzasadnienia niniejszego pisma, zostało ono skonstruowane zgodnie z następującym porządkiem:

1. UWAGI OGÓLNE.
2. ODNIESIENIE SIĘ DO ZARZUTÓW APELACYJNYCH
 - 2.1. NIEWYKONANIE ZALECEŃ SĄDU II INSTANCJI
 - 2.2. NARUSZENIE PRZEPISÓW PRAWA MATERIALNEGO
 - 2.3. NARUSZENIE PRZEPISÓW POSTĘPOWANIA
3. PODSUMOWANIE.

AD. 1. UWAGI OGÓLNE

Zarzuty przedstawione w apelacji złożonej przez pozwanych są chybione, zaś zaprezentowana interpretacja zarówno stanu faktycznego, jak i prawnego niniejszej sprawy nie jest zgodna z rzeczywistością.

Pozwani w złożonym piśmie przytaczają argumentację, która nie znajduje zastosowania dla sporu, który zawisł pomiędzy stronami, a którym jest brak uiszczenia przez pozwanych należności wobec Spółdzielni, do czego zobligowani są na podstawie art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej USM).

W miejsce powyższego pozwani podnoszą szereg argumentów i wniosków dowodowych, które nie znajdują zastosowania w niniejszym sporze, gdyż okoliczność ich powstania **pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie**. Tożsame stanowisko należy wskazać odnosząc się po szeregu załączonych do apelacji wyroków. Odnosząc się do każdego z nich należy stwierdzić, iż:

- 1) Wyrok ws sygn. akt XVI C 1010/19 na podstawie Wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 listopada 2021 roku ws sygn. akt XXVII Ca 671/21 został uchylony do ponownego rozpoznania, z uwagi na fakt, że w ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Wydruk orzeczenia składam w załączeniu, na fakt wskazania jednolitej linii orzeczniczej sądów w zakresie roszczeń, objętych niniejszym postępowaniem (zał. 2). **W tej sytuacji informowanie Sądu o treści orzeczenia Sądu I instancji i równoczesne zatajenie informacji o tym, że rozstrzygnięcie uległo zmianie na podstawie wyroku Sądu II instancji, wydanego wcześniej niż data wniesienia apelacji w niniejszej jest niczym innym, jak wprowadzanie tutejszego Sądu w błąd (!);**
- 2) Postanowienie ws sygn. akt I CNP 13/22 w ogóle nie dotyczy kwestii zasadności lub nieobciążania pozwanych opłatami z tytułu utrzymania i eksploatacji zajmowanego przez nich domu, odnosi się jedynie do kwestii formalnych związanych z wniesioną skargą;
- 3) Wyrok ws sygn. akt II C 808/13– dotyczy sytuacji prawnej mieszkanki, która jest odmienna od sytuacji pozwanych, a co najważniejsze, wyrok został wydany w 2015 roku, w zupełnie innym stanie prawnym, przed zmianą USM, która weszła w życie w

2017 roku i ponownie uregulowała kwestie członkostwa, tak istotne dla wydanej w ww. sprawie rozstrzygnięcia. Zatem do okoliczności rozpoznawanej sprawie wyrok ten zupełnie nie znajduje zastosowania;

- 4) Wyrok ws XXIV C 547/11 – to sprawa **dotycząca wkładu budowlanego i kwestii jego uzupełnienia**, nie zaś opłat eksploatacyjnych (!), zatem to rozstrzygnięcie zupełnie nie jest związane ze stanem faktycznym niniejszej sprawy;
- 5) Wyrok ws sygn. akt sprawie XXVII Ca 2293/19 dotyczy sytuacji, w której Sąd II instancji oddalił powództwo w całości opierając się jedynie o zasady współżycia społecznego wynikające z art. 5 KC. Wyrok ten ze względu na treść uzasadnienia zaskarżanego wyroku w tym wyjaśnienie, iż w realiach niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego. Wobec faktu, że kwestia zastosowania art. 5 KC należy do Sądu rozpoznającego konkretną sprawę po analizie rzeczywistych i indywidualnych okoliczności, załączony przez pozwanych wyrok w ogóle nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy;
- 6) Wyrok ws V ACa 290/20 – to jedna ze spraw sądowych toczących się pomiędzy Spółdzielnią a Miastem związana jest z podejmowanymi przez Spółdzielnię próbami uregulowania stanu prawnego do gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię, **nie zaś opłat eksploatacyjnych (!)**, zatem to rozstrzygnięcie nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Ad. 2. ODNIESIENIE SIĘ DO ZARZUTÓW APELACYJNYCH

2.1. NIEWYKONANIE ZALECEŃ SĄDU II INSTANCJI

W apelacji z dnia 21 czerwca 2022 r. pozwani twierdzą, że Sąd I instancji analizując sprawę w ramach ponownego jej rozpoznania nie zastosował się do ocen i zaleceń Sądu II instancji.

Powyższe nie przystaje jednak do okoliczności niniejszej sprawy.

Sąd I instancji bowiem już postanowieniem z dnia 17 listopada 2020 r. wzywającym powódkę do przedstawienia dokumentów, wykonał w części zalecenia sądu odwoławczego.

Co więcej, dopuszczając dowód z opinii biegłego zastosował się do oceny Sądu II instancji, dotyczącej możliwości kwestionowania przez osobę zobowiązaną do uiszczania opłat za utrzymanie i eksploatację – sposobu kalkulacji tych opłat, nawet na etapie sprawy o zapłatę.

Dowód z opinii biegłego dopuszczony został dla wykazania faktów związanych z prawidłowością ustalenia wartości opłat, którymi obciążeni zostali pozwani. W tym zatem zakresie Sąd I instancji ponownie wykonał zalecenie Sądu II instancji prowadząc szerokie postępowanie dowodowe.

Ponadto nadinterpretacją jest twierdzenie jakoby Sąd II instancji wydał Sądowi I instancji polecenie udzielenia stronom odpowiedzi na pytanie prawne. Sąd II instancji wskazał jedynie, że przed podjęciem decyzji o powołaniu biegłego Sąd rozpoznający sprawę merytorycznie powinien przeanalizować uprawnienie Spółdzielni do zarządzania terenem, na którym znajduje się dom zajmowany przez pozwanych.

Jak to wskazał Sąd II instancji: „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”.

W takiej sytuacji oczywistym jest, że odpowiedzią na zalecenie Sądu jest samo wydanie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego.

Sąd bowiem postanowienie takie wydał po analizie prawnej podstawy żądań powoda. Nie ulega wątpliwości przy tym, że mieniem w rozumieniu ustawowym (art. 44 KC) jest nie tylko prawo własności, ale również są inne prawa majątkowe. Prawa te mogą wynikać tak z stosunku rzeczowego jak i obligacyjnego. Tym samym prawo wynikające z dzierżawy wchodzi w skład mienia spółdzielni. A to właśnie mieniem a nie prawem własności zarządza spółdzielnia.

2.2. NARUSZENIE PRZEPISÓW PRAWA MATERIALNEGO

Ekspektatywa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego

W pierwszej kolejności wskazuje, że całkowicie błędne jest twierdzenie pozwanych wskazujące, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie powstała ekspektatywa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, jak również, że ekspektatywa ta wygasła. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych uzasadniających powyższe. Co ciekawe, o zaprzeczeniu powyższej tezy świadczy wprost powoływane przez pozwanych w apelacji orzeczenie Sądu Najwyższego, jednak cytowane przez pozwanych jedynie wybiórczo.

Tymczasem wskazać należy, że pozwanym przysługuje **ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu**, gdyż z uwagi na brak regulacji stanu prawnego do nieruchomości nie ma możliwości ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pojęcie ekspektatywy, czyli prawnego oczekiwania, wprowadzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 24 maja 2013 r. (III CZP 104/12) Sąd wskazał, że **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa**. Wyrok ten wydany został wprawdzie w stanie faktycznym, dotyczącym możliwości założenia księgi wieczystej dla tego rodzaju prawa, jednak w sposób szczegółowy wyjaśnia konstrukcję prawną ekspektatywy, jak również prawa i obowiązki osób, którym prawo to przysługuje.

W uzasadnieniu powoływanej powyżej Uchwały czytamy:

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

(...)

Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych, zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie obecnego art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

(...)

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

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

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

sytuacji. Niemożność konsumpcji prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. W chwili obecnej w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie oraz Sądzie Okręgowym w Warszawie została już utrwalona linia orzecznicza, określająca, że powyżej wskazana umowa oraz przydział są ważne, a pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Linia ta (o czym mowa powyżej) wywodzi się w pierwszej kolejności z Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku III CZP 104/12.

W tym stanie rzeczy należy wprost odnieść definicję, wskazaną zarówno przez Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne, do określenia stanu faktycznego, w którym znajdują się obecnie pozwani. Z całą pewnością, do momentu regulacji stanu prawnego nieruchomości brak jest możliwości ustanowienia na ich rzecz praw spółdzielczych, do których zobowiązała się powódka. Zatem w okresie, w którym na powyższe oczekują, bez wątpienia posiadają ekspektatywę spółdzielczych praw do domów jednorodzinnych.

Pozwani w złożonej apelacji powodują się również na fakt wydania rozstrzygnięcia przez sądy I i II instancji sprawy z powództwa Spółdzielni o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia przez m. st. Warszawy zastępczego oświadczenia woli i zwarcia umowy użytkowania wieczystego ze Spółdzielnią. Sprawy prowadzone były przez Sąd Okręgowy w Warszawie (II C 33/19) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie (V ACa 290/20) i zakończone zostały oddaleniem powództwa. Jednak w uzasadnieniu każdego z tych wyroków jasno można odczytać, że **umowa dzierżawy, zawarta na 29 lat nadal obowiązuje i z całą pewnością fakt wydania powyższych wyroków powyższego nie zmienia. I bez wątpienia nie ma żadnego znaczenia w aspekcie istnienia ekspektatywy praw.** Sądy obu instancji poprzez wydaną rozstrzygnięcia uniemożliwiły dochodzenie Spółdzielni swoich praw na drodze sądowej (cywilnej) co nie oznacza jednak, że powódka nie posiada obecnie żadnych innych możliwości, w oparciu, o które może starać się o regulację stanu prawnego nieruchomości przy ul. Lanciego. Proces ten nie jest zatem zakończony, stąd nieuprawnionym są twierdzenia pozwanych, z których wynika, że ekspektatywa wygasa, z uwagi na brak możliwości ustanowienia prawa odrębnej własności do domów jednorodzinnych.

Z uwagi na fakt, że umowa dzierżawy nadal obowiązuje i Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20.04.2021 roku pozostaje bez wpływu na powyższą umowę, to okoliczność jego wydania, dla pozwanych, jak i dla Spółdzielni, nie ma wpływu na sytuację stron i roszczenie dochodzone niniejszym postępowaniem.

*Jak słusznie wskazał Sąd Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia: **dotychczasowy brak ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle powyższego nie zwalnia pozwanych z obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Pozwanym nadal przysługuje ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu a faktu tego nie zmienia wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r V Ca 290/20.***

Zakładając jednak, że zarzut pozwanych jest skuteczny (czemu powódka stanowczo zaprzecza) należałoby wskazać, że skoro pozwani nie mają żadnego tytułu do nieruchomości, gdyż nie przysługuje im również ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, to nasuwa się tym samym twierdzenie, że korzystają z nieruchomości bezumownie, nie mając ku temu żadnego prawa (!). W tej sytuacji Spółdzielnia, w zarządzie

której znajduje się nieruchomość przy ul. Lanciego winna rozważyć skierowanie pozwu o zapłatę p-ko pozwanym w oparciu o zupełnie inną podstawę prawną. Rozwiązanie to zdaje się być wręcz absurdalne, mając na uwadze obowiązujące przepisy USM, tworzące dla stron tego postępowania, zarówno prawa, jak i obowiązki, jednak przy tak skonstruowanym zarzucie, rozwiązanie to wręcz zdawać się może wręcz oczywiste.

Rzekome naruszenie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

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

Jak wynika z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

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

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

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

W konsekwencji Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał analizy stanu faktycznego wskazując, że *Obowiązkiem pozwanych, którzy otrzymali przydział było wnoszenie opłat eksploatacyjnych, opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale z*

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z ust 11 cytowanego przepisu osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 (pożytki i przychody w nieruchomości wspólnej.)

Nie ulega wątpliwości i pozostaje poza sporem postępowania, że pozwani korzystają z segmentu, który został im pozostawiony w dyspozycji, jednak nie uiszczają żadnych należności, do których są zobligowani, co stoi w ewidentnej sprzeczności z powoływanymi powyżej przepisami prawa.

Niezależnie od stawianych zarzutów wskazać należy, że bez względu na fakt, czy pozwanym przysługuje obecnie ekspektatywa prawa do doku jednorodzinnego, czy też przysługiwać im będzie prawo spółdzielcze do domu jednorodzinnego, bądź też prawo odrębnej własności, to do czasu, kiedy nieruchomość ta pozostawać będzie w zasobie Spółdzielni, zobowiązani są oni do wnoszenia na jej rzecz opłat eksploatacyjnych, na podstawie art. 4 USM.

Możliwość zastosowania art. 5 KC

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

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

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

Finalnie zatem za usługi i dobra świadczone dla jednych osób fizycznych koszty ponoszą inne osoby fizyczne. Faktem jest, że to pozwani a nie Spółdzielnia (w tym jej członkowie) korzystają domu położonego przy ul. Lanciego 9 B (!). To w związku z zaspokajaniem potrzeb pozwanych powstała część kosztów wpływających na wysokość opłat za utrzymanie i eksploatację domu. Pozwani zaś nie uiszczają na rzecz Spółdzielni żadnych opłat. Tym samym licząc, że koszty ich utrzymania poniosą inne osoby.

A właśnie taki byłby skutek wyroku zapadłego wobec uznania za zasadny zarzutu apelacyjnego. Wtedy dopiero doszłoby do naruszenia zasady współżycia społecznego – dokładnie zasady sprawiedliwości społecznej.

Ocena roszczenia na podstawie art. 5 KC musi uwzględniać interesy obu stron. Ponieważ ustawodawca w art. 5 KC wyłączył ochronę podmiotu korzystającego z przysługującego mu prawa w sposób, jaki nie da się pogodzić z zespołem szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym, zwanym zasadami współżycia społecznego, to inne zachowania drugiej strony muszą spotkać się z krytyką poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku cywilnoprawnego i całokształtu okoliczności danego przypadku.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury stosowanie art. 5 KC nie może prowadzić do uchylenia bądź zmiany obowiązujących przepisów prawa (orz. SN z 3.5.1961 r., 3 CR 286/60, OSP 1962, Nr 3, poz. 77; wyr. SN z 5.5.1964 r. I PR 159/64, OSNCP 1965, Nr 1, poz. 19; z 8.9.1964 r., III PR 82/63, OSNCP 1965, Nr 2, poz. 36; z 22.9.1987 r., III CRN 265/87, OSNCP 1989, Nr 5, poz. 80; z 20.6.2008 r., IV CNP 12/08, z 25.1.2012 r., II PK 105/11), a taki skutek wywołać może zastosowanie się do wniosku pozwanych w odniesieniu do art. 4 ust. 3 u.s.m.

Norma zamieszczona w art. 5 KC ma charakter wyjątkowy, przy ocenie zaś, czy wykonywanie prawa nie narusza zasad współżycia społecznego, należy brać pod uwagę całokształt okoliczności konkretnego przypadku, a nie tylko jedną z tych okoliczności, choćby jej znaczenie było doniosłe [orz. SN z 11.9.1961 r. I CR 693/61, OSNCP 1963, Nr 2, poz. 31; uchw. SN z 20.5.1966 r., III PZP 6/66, OSNCP 1967, Nr 1, poz. 5; wyr. SN z 28.11.1967 r. I PR 415/67, OSP 1968, Nr 10, poz. 210; uchw. SN z 17.1.1974 r., III PZP 34/73, OSNCP 1975, Nr 1, poz. 4; uchw. SN (7) z 27.10.1983 r., III CZP 35/83, OSNCP 1984, Nr 6, poz. 86; wyr. SN z 26.6.1997 r. I CKN 131/97, z 15.4.2011 r., II CSK 494/10 z 20.10.2011 r., IV CSK 16/11, z 11.4.2013 r., II CSK 438/12; wyr. SN z 8.4.2016 r. I CSK 285/15.

2.3. NARUSZENIE PRZEPISÓW POSTĘPOWANIA

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

Przypominam, że w ramach ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd I instancji, dopuszczony i przeprowadzony został dowód z opinii biegłego. Co więcej biegły złożył 2 opinie uzupełniające odnosząc się w pełni do zastrzeżeń pozwanych i udzielając pełnych wyjaśnień w zakresie prawidłowości naliczeń prowadzonych przez Spółdzielnię.

To biegły zaś jako specjalista w zakresie księgowości i rozliczeń, którego wiedza specjalistyczna nie została przez pozwanych zakwestionowana, potrafi w sposób najpełniejszy odnieść się do dokumentacji i danych potrzebnych do weryfikacji prawidłowości rozliczeń w spółdzielni.

Domniemywanie jakimi danymi biegły powinien się posługiwać jest nieudolną próbą podważania fachowo sporządzonej opinii, co do której pozwani nie byli w stanie przedstawić merytorycznych zastrzeżeń.

Co więcej ponownie wskazuje, że dokumenty, których załączenie do niniejszej sprawy uznać za konieczne Sąd Okręgowy wydający wyrok dnia 5 sierpnia 2020 r. zostały przez powódkę przedstawione.

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

W konsekwencji, wskazać należy, że sam fakt niezadowolenia strony z wniosków stawianych przez biegłego w złożonej przez niego opinii nie stanowi podstawy do uwzględnienia wniosku o powołanie kolejnego biegłego, na tożsame okoliczności. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 roku ws V CSKP 92/21 *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. Sąd nie ma zaś obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony (uczestnika) niekorzystna.*

Zatem powoływane przez pozwanego zarzuty naruszenia prawa procesowego, również należy uznać za niezasadne.

AD. 3 PODSUMOWANIE

Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał oceny stanu faktycznego, jak i prawnego niniejszej sprawy, a następnie w wyczerpujący sposób powyższe uzasadnił. W konsekwencji podnoszone przez pozwanych zarzuty, zarówno materialne, jak i procesowe, są niezasadne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Spółdzielnia jest **zobowiązana do zarządzania jej mieniem, jak również mieniem jej członków**, wprost na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących (art. 1 ust. 3 USM). Mieszkańcy posiadający prawa do lokali w zasobach Spółdzielni **zobowiązani są do uiszczania opłat eksploatacyjnych** wprost na podstawie art. 4 USM. Obowiązek sprecyzowany w art. 4 USM jest tożsamy wobec osób, którym przysługują pełne prawa do lokali, jak również ekspektatywy tychże praw. Treść i skutki wyroku Sądu

Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku sygn. akt V ACa 290/20 pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania, gdyż nie zmieniają faktu obowiązywania umowy dzierżawy, jak również przysługującej pozwanym ekspektatywy.

Wysokość dochodzonych należności została zweryfikowana przez biegłego sądowego, który niemal w całości przychylił się do żądań określonych kwotowo przez Spółdzielnię, zaś zarzuty składane do powyższej opinii przez pozwanych stanowią wyłącznie wyraz ich niezadowolenia z postawionych przez biegłego wniosków.

Z kolei powoływanie się przez pozwanych na argumenty wynikające z art. 5 KC jako na rzekomą podstawę oddalenia powództwa oznaczałoby w praktyce, że koszty utrzymania segmentu zamieszkiwanego przez pozwanych ponieśliby wszyscy mieszkańcy Spółdzielni, co w sposób oczywisty byłoby niezgodne z zasadą równości wobec prawa i sprawiedliwości społecznej.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.



Adw. Monika Iwaniak-Jeziorowska