

02713

Sygn. akt XXVII Ca 2032/22



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Joanna Staszewska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2024 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie**

przeciwko **Zbigniewowi Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 23 maja 2022 r., sygn. II C 2534/20

1. oddala apelację;
2. nie obciąża pozwanych kosztami instancji odwoławczej.



Na oryginale właściwe podpisy
za zgodność z oryginałem świadczy

Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie

Magdalena Kacprzyk

Uzasadnienie

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2015 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wniosła o zasądzenie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie kwoty 13.606,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany przysługuje na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9B w Warszawie. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem z dnia 20 kwietnia 2001 r., a pozwany Zbigniew Sarata jest członkiem powodowej spółdzielni. Powód wskazał, że pozwani uiszczają na rzecz powoda należne opłaty eksploatacyjne w sposób nieregularny. Zadłużenie pozwanych, których powód dochodzi za okres od listopada 2014 r. od lipca 2015 r. wynosi 13.606,25 zł.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w dniu 20 sierpnia 2015 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani wnieśli od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie:

- I. Zasądził od pozwanych Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 13.549,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;
- II. Umorzył postępowanie co do kwoty 56,37 złotych;
- III. Zasądził od pozwanych Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 5.085,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. Nakazał pobrać od pozwanych Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa kwotę 4.962,55 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w części w zakresie pkt I,III oraz IV sentencji. Apelujący przedstawił następujące zarzuty:

1. niewykonanie zaleceń Sądu II instancji, naruszenie 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: 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; 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; 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;
2. naruszenie 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. 17(1) ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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;
3. naruszenie 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;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., jak również art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 6) Statutu Spółdzielni 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);
5. naruszenie 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: „Pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata w dniu 20 kwietnia 2001 r. otrzymali przydział ww. domu;
6. naruszenie 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;
7. naruszenie 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.

W związku z przedstawionymi zarzutami strona pozwana wniosła o zmianę wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji wyroku i tym samym orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania w I instancji 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.

Pozwani wnieśli ewentualnie o uchylenie wyroku w zakresie zaskarżonych punktów sentencji 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.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów sądowych wywołanych wniesieniem apelacji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisami normami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Rejonowy przeprowadził prawidłowe postępowanie dowodowe i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własną podstawę rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy powołał właściwe przepisy prawne i przeprowadził ich prawidłową wykładnię. Ostateczną ocenę materiału dowodowego i wnioski Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy uznał za trafne.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie spór sprowadzał się zasadniczo do podstawy roszczenia, wynikającej z ekspektatywy prawa rzeczowego oraz do wysokości żądanych kosztów związanych z nieruchomością wspólną obciążających pozwanych z tego tytułu na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów podważających możliwość obciążenia pozwanych kosztami.

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. 17¹ 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.

Warto przytoczyć w tym miejscu stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, zgodnie z którym 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. 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 (*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".

Wskazać należy, że 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*).

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.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest roszczeniem o ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz osoby lub osób, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu (o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.). Roszczenie to – czyli ekspektatywa odrębnej własności lokalu – powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu. Po zmianach dokonanych nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. wynika to jednak nie z art. 19 ust. 1 u.s.m., lecz z przepisu art. 3 ust. 1 pkt 4 u.s.m., w którym wprowadzono też (na użytek stosowania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) odrębną nazwę omawianej ekspektatywy – „ekspektatywa własności”, co nie zmienia faktu, że nadal jest to ekspektatywa odrębnej własności lokalu, tyle że lokalu objętego stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (bo co do istoty polega na posiadaniu roszczenia o nabycie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu). Można jednak mówić o pewnych odrębnościach tej ekspektatywy, wynikających ze specyfiki umowy o budowę lokalu zawieranej na podstawie art. 18 u.s.m. Specyfiki wynikającej z niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w porównaniu z ekspektatywami dotyczącymi lokali, które nie są objęte stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Umowa między spółdzielnią a daną osobą o budowę lokalu w celu przeniesienia jego własności na jej rzecz skutkuje powstaniem po jego stronie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanego „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Jest ona zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Powódka posiadając prawo dzierżawy do nieruchomości na podstawie zawartej umowy dzierżawy z Gminą Warszawa Ursynów, w ten sposób posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości.

W konsekwencji w realiach niniejszej sprawy zastosowanie znajdują 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.

Bezsporne jest, że podstawa prawna 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 wzruszała skutecznie wniosków wynikających z wykładni art. 1 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 44 k.c.

W tym miejscu przytoczyć należy, że obowiązki członków spółdzielni, właścicieli lokali zostały ukształtowane, w sposób zbieżny z obowiązkami członków, którzy dysponują spółdzielczymi prawami do lokali. Uczestniczą oni w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Właściciele lokali będący członkami spółdzielni ponoszą przede wszystkim koszty związane z zarządem i eksploatacją budynku, w którym znajduje się lokal, a ponoszenie kosztów utrzymania i eksploatacji pozostałego mienia spółdzielni nie dotyczy nieruchomości, w których inni członkowie dysponują spółdzielczymi prawami do lokali lub ich ekspektatywą albo ekspektatywą odrębnej własności lokali lub domów jednorodzinnych.

W zakresie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wskazać należy, że obejmują one wszelkiego rodzaju roboty budowlane, które służą prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu substancji budynkowej, co oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonująca zarząd nieruchomością wspólną ma tytuł prawny do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane w zakresie robót budowlanych, które służą eksploatacji i utrzymaniu części budynku i urządzeń, objętych współwłasnością.

Wskazać również należy, że właściciele lokali niebędący członkami nie uczestniczą w pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości należących do spółdzielni (szerzej - mienia spółdzielni), poza tą częścią, która objęta jest kosztem zarządu nieruchomością wspólną. Ponoszą oni jednak wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

Odmienne ukształtowano pozycję właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, ale dysponujących spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali.

Spółdzielnia, jako obligatoryjny zarządca swego mienia, może kształtować opłaty w sposób zapewniający funkcjonowanie spółdzielni, a w każdym razie zapewniający utrzymanie jej mienia. Obowiązkiem spółdzielni jest zatem zindywidualizowanie kosztów obciążających właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

Do kosztów eksploatacji zalicza się koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe dla osób zatrudnionych przez spółdzielnię i świadczenia socjalne dla nich, utrzymanie biura i personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymanie czystości i porządku w poszczególnych budynkach i na terenach wspólnego użytku, oczyszczanie dróg i placów, utrzymanie zielni, wydatki rzeczowe na materiały, narzędzia i sprzęt, monitoring, koszty zużytej energii elektrycznej, oświetlenie nieruchomości, a także media dostarczane przez zewnętrznych dostawców, a rozliczane przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem (tj. koszty dostaw usług dostarczanych do nieruchomości spółdzielczych w postaci dostaw wody, ogrzewanie, wywóz śmieci, odbiór ścieków, winda itp.) do wysokości kosztów z tego tytułu poniesionych przez spółdzielnię. Kosztami utrzymania nieruchomości są natomiast wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne naprawy bieżące, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, a także remonty i naprawy (w tym remonty kapitalne) oraz nakłady modernizacyjne na nieruchomości.

Za opłaty te określone w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby faktycznie korzystające z lokalu (art. 4 ust. 6 u.s.m.). Chodzi tu o opłaty związane tylko z tą nieruchomością (jedno lub wielobudynkową) w skład której wchodzi używany przez te podmioty lokal. Stopień partycypacji poszczególnych członków w tych kosztach określa stosunek powierzchni danego lokalu do ogólnej powierzchni lokali. Możliwe są jednak inne sposoby określenia tej partycypacji, stosowane do pokrywania kosztów mediów technicznych.

Opłaty te powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom utrzymania poszczególnych lokali. Zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt 1 u.s.m. zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia dotyczące braku ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez stronę powodową należało uznać za nieuzasadnione. Powodowa spółdzielnia przedłożyła dokumenty, które w sposób dostateczny dowodzą wysokości opłat, które uiścić winni są pozwani w związku z utrzymaniem ich domu. Ponadto zasadność powództwa potwierdzają sporządzone w sprawie opinie biegłego.

Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że członek spółdzielni (odpowiednio osoba o której mowa w art. 4 ust. 3 u.s.m.) ma prawo 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 obciążyła 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.

W niniejszej sprawie pozwani nie zdołali skutecznie zakwestionować wysokości ustalonych kosztów w oparciu o powyższe przyczyny.

Podstawę szczegółowego ustalenia wysokości zadłużenia pozwanych stanowi w niniejszej sprawie przede wszystkim opinia biegłego Wiesława Zwolińskiego.

Sąd Okręgowy wskazuje, że nieuzasadniony jest 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 także 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*).

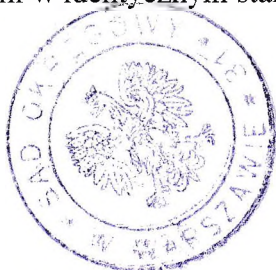
W realiach tej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, sytuacja pozwanych zobowiązanych do uiszczania opłat ma utrzymanie nieruchomości wspólnej spółdzielni na podstawie prawa ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa, pomimo nie uzyskania prawa własności po dokonaniu przydziału domu jednorodzinnego 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 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.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że zarzuty apelujących nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Jednocześnie Sąd odstąpił od obciążania strony pozwanej kosztami procesu, mimo że przegrała ona spór w całości. W tym zakresie rozstrzygnięcie zostało oparte na art. 102 k.p.c. Stosowanie tego przepisu jest uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i ma prowadzić do uwzględnienia poczucia sprawiedliwości. Istniały okoliczności z których pozwani wywodzili swoje przekonanie o słuszności ich stanowiska, a mianowicie prawomocne wyroki sądów oddalające roszczenia spółdzielni w identycznym stanie faktycznym.



Na oryginale właściwe podpisy
za zgodność z oryginałem świadczy
Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
Magdalena Kacprzyk