

Sygn. akt V Ca 1850/22



## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Joanna Machoń

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko Zofii Maciejewskiej – Saracie i Zbigniewowi Saracie

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

z dnia 13 kwietnia 2022 roku, sygn. I C 2828/21

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo;
2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie na rzecz Zofii Maciejewskiej – Saracie oraz Zbigniewa Saracie kwotę 500 (pięćset) zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu do dnia zapłaty.

Joanna Machoń

**Sygn. akt V Ca 1850/22**

## **UZASADNIENIE**

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie żądał zasądzenia od pozwanych Zofii Maciejewskiej- Saraty oraz Zbigniewa Saraty solidarnie kwoty 9.237,30 zł tytułem kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na przysługującą pozwany ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej nr 9 B przy ul. Lanciego w Warszawie za okres od dnia 1 października 2020 r. do dnia 30 kwietnia 2021 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. 14 maja 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2022 r., sygn. akt I C 2828/21 Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie w pkt. I zasądził od Zofii Maciejewskiej-Saraty oraz Zbigniewa Saraty solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie kwotę 9.237,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 maja 2021 r. do dnia zapłaty; w pkt. II. odstąpił od obciążenia Zofii Maciejewskiej-Saraty oraz Zbigniewa Saraty kosztami procesu w całości.**

**Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zaskarżając przedmiotowe rozstrzygnięcie w części tj. w zakresie pkt. I, zarzucając orzeczeniu Sądu I instancji:**

1. Art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 roku w związku z art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez brak ochrony prawa własności lokatorów, którzy sfinansowali budowę domu jednorodzinnego/lokalu, który z jednej strony ostatecznie stał się własnością komunalną, a z drugiej strony na bieżąco pożytki z niej czerpie spółdzielnia mieszkaniowa bez jakiegokolwiek kontroli ze strony właściciela budynku - miasta stołecznego Warszawa.

2. Art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 4 listopada 1950 roku w związku z art. 87 ust. 1 oraz art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej

Polskiej poprzez pozbawienie pozwanych prawa do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawilę i bezstronny sąd ustanowiony ustawą przy rozstrzygnięciu o jego prawach i obowiązkach o charakterze cywilnym.

3. Art. 7, art. 16 ust. 2, art. 71, art. 75, art. 76 i art. 77 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez komunalizację (art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego) bez odszkodowania budynków wzniesionych za pieniądze członków spółdzielni.

4. 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 poprzez zignorowanie faktu, iż budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości.

5. Art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez zignorowanie okoliczności, iż zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, czyli miastem stołecznym Warszawą. Tymczasem spółdzielnia nie może takiej umowy przedstawić.;

6. Art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie, iż zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali ... w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach. Tymczasem spółdzielnia takich danych nie przedstawia.

7. Art. 4. 1. u.s.m poprzez jego przyjęcie, że członkowie spółdzielni, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

8. Art. 40 ust. 1 u.s.m poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie musi być właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

9. Art. 41 ust. 1 u.s.m poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie była zobowiązana w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali. Tymczasem zarówno ja, jak i moi sąsiedzi od 2000 roku domagaliśmy się przeniesienia własności.

10. Art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 3) Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do budowania domów jednorodzinnych w celu zarządzania nimi po ich wybudowaniu.

11. Art. 1 ust. 5 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 7 Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do zarządzania zabudowaną nieruchomością pomimo braku stosownej umowy zawartej z właścicielem budynku - miastem stołecznym Warszawa.

12. Art. 4 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że obejmował mnie obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym mieszkamy nie stanowi mienia spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jej zasobów mieszkaniowych, a ponadto nie posiadam tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w związku z nieposiadaniem przez spółdzielnię tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku).

13. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: zawarłem ze spółdzielnią umowę ustanowienia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, gdy faktycznie w umowie wzajemnej strony ustaliły: „spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek” (§ 7.1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997).

Wobec powyższego wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna co musiało prowadzić do zmiany rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadny okazał się zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Dokonując odmiennej niż Sąd Rejonowy oceny zasadności dochodzonego przez powodową Spółdzielnię roszczenia przez pryzmat klauzuli generalnej wynikającej z powołanego przepisu Sąd Okręgowy miał na uwadze prawomocne oddalenie przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem wydanym w dniu 4 lutego 2020 r. w sprawie o sygn. II C 33/19 powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lanciego, na której posadowiony jest m.in. segment użytkowany przez pozwanych. Sąd Okręgowy uznał w uzasadnieniu tego wyroku, że roszczenie dochodzone przez Spółdzielnię uległo przedawnieniu. Zapatrywanie to podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie, który wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2021 r. wydanym w sprawie o sygn. V ACa 290/20 oddalił apelację Spółdzielni od ww. wyroku Sądu Okręgowego. Odmienne jedynie niż Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny ocenił, że źródłem dochodzonego roszczenia Spółdzielni nie była uchwała nr 287 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 25 lipca 2000 r.

Wydanie ww. wyroku ma bardzo istotne znaczenie dla niniejszej sprawy. Oznacza bowiem, że powodowej Spółdzielni nie przysługuje już zaskarżalne roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się segment użytkowany przez pozwanego. Uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości w taki sposób, aby Spółdzielnia mogła wypełnić wobec pozwanego zobowiązanie, które na siebie przyjęła zawierając z nim w 1997 r. umowę, przestało de facto w ogóle od niej zależeć i pozostaje już wyłącznie w gestii właściciela nieruchomości (miasta stołecznego Warszawy). W tych warunkach prawnych, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można już przyjąć, że sytuacja prawna pozwanych w aspekcie prawa do zajmowanego segmentu jest rzeczywiście tymczasowa i uzasadnia stosowanie do rozliczeń między nim a powodową Spółdzielnią przez analogię właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przede wszystkim art. 4 ust. 3), z uwagi na tożsamość sytuacji prawnej z sytuacją osób zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779). Obecnie jednak, po prawomocnym przesądzeniu powołanymi wyżej wyrokami Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego, że Spółdzielnia nie może skutecznie domagać się od miasta stołecznego Warszawy ustanowienia na jej rzecz takiego tytułu prawnego do nieruchomości, bez którego nie może ona z kolei ustanowić na rzecz pozwanego własnościowego prawa do lokalu ani tym

bardziej prawa jego własności, sytuacja pozwanych kształtuje się zupełnie odmiennie. Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych również inne osoby (art. 365 § 1 k.p.c.). Uregulowanie sytuacji prawnej gruntu pod zajmowanym przez pozwanego segmentem stało się tym samym kwestią czysto hipotetyczną. Należy więc przyjąć, że według stanu na datę zamknięcia rozprawy przed Sądem II instancji w istocie pozwani nie mają obecnie realnej perspektywy uzyskania prawnorzeczowego tytułu do swojego domu. Opiszana wyżej zmiana stanu faktycznego i prawnego, pozwala natomiast na ponowne dokonanie oceny roszczenia powodowej Spółdzielni w aspekcie nadużycia prawa podmiotowego i sprzeczności czynienia z tego prawa użytku z przeznaczeniem tego prawa i z zasadami współżycia społecznego. W tej kwestii zapatrywanie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym apelację pozwanych jest również odmiennie niż Sądu Rejonowego.

Przypomnieć należy, że więź prawna między powodową Spółdzielnią a pozwanym została zawiązana przez zawarcie umowy z 1997 r., na podstawie której Spółdzielnia podjęła się realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej „w celu przejęcia (...) na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych” (§ 1 ust. 3). Ostatecznym celem zawartej umowy było przeniesienie na pozwanego własności przydzielonego mu domu wraz z prawem do działki (§ 7 ust. 1). Wszelkie działania Spółdzielni w relacji z pozwanym powinny być więc oceniane pod kątem tego, czy i w jakim zakresie służą realizacji wskazanego celu. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 kwietnia 2021 r., V ACa 290/20 (wydanego w sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli) wskazał, że „Pozwany [miasto stołeczne Warszawa] negował roszczenia spółdzielni, na przestrzeni lat odmawiając w istocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a mimo to spółdzielnia pozostawała bierna. (...) wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia” (s. 36 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego /k. 1555 verte/). Oznacza to, że Spółdzielnia zaniechała podejmowania działań ukierunkowanych na wykonanie ostatecznego celu umowy zawartej z pozwanym, wskutek czego doprowadziła do sytuacji, w której cel ten obecnie, mając na uwadze wyłącznie uwarunkowania prawne, nie może zostać osiągnięty. Jak wskazał tutaj Sąd w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 lutego 2018 r., V Ca 1223/16 w innej, analogicznej sprawie z powództwa Spółdzielni, „W dacie orzekania przez Sądy obydwu instancji [Spółdzielnia] nie posiada więc nawet potencjalnych możliwości realizacji majątkowych roszczeń pozwanych i

nie można nawet w przybliżeniu określić perspektywy kiedy roszczenia te zostaną zaspokojone”. Po upływie ponad 5 lat od daty wydania ww. wyroku sytuacja nie tylko nie uległa zmianie, ale nawet, wskutek prawomocnego oddalenia powództwa Spółdzielni w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, powyższa uwaga Sądu Okręgowego opisuje ją jeszcze dobitniej i trafniej. Nie przeszkadza to jednak Spółdzielni obciążać pozwanych opłatami, będącymi przedmiotem niniejszego sporu. Takie postępowanie należy ocenić jako nielojalne, ponieważ sytuacja prawna pozwanych jako osób korzystających z wybudowanego przez Spółdzielnię i przydzielonego segmentu, do którego w chwili obecnej nie przysługuje im nawet ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu, miała być w założeniu tymczasowa. W tym jedynie kontekście obciążanie pozwanych opłatami na rzecz Spółdzielni i ich dochodzenie przez Spółdzielnię na drodze sądowej mogło być dotąd uznawane za uprawnione. Obecnie jednak, oceniając całokształt zaistniałych okoliczności można wręcz stwierdzić, że pozwani znaleźli się w swego rodzaju pułapce, gdyż nie mają żadnych środków ochrony prawnej pozwalających na wyegzekwowanie od powoda zobowiązania wynikającego z zawartej z nimi umowy. Podjęcie czynności w kierunku ewentualnego uregulowania tytułu prawnego pozwanych do zajmowanego przez nich segmentu zależy wyłącznie od woli i decyzji podmiotu trzeciego dla stron niniejszego postępowania, który nie ma wobec pozwanych żadnych zobowiązań, nie ponosi również odpowiedzialności za zaniechania Spółdzielni. Jeżeli pomimo tego mieliby oni w dalszym ciągu uiszczać opłaty m.in. dochodzone pozwem w niniejszej sprawie, to taką sytuację należałoby uznać za jednostronnie korzystną wyłącznie dla Spółdzielni. W tym zakresie Sąd odwoławczy w pełni aprobuje i akceptuje pogląd wyrażony przez tutejszy Sąd w analogicznej sprawie o sygn. akt V Ca 2954/22, a z uwagi na tożsamość roztrząsanych problemów stanowisko to zasługuje na zastosowanie w niniejszej sprawie.

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

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt. I wyroku i zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo w całości.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł w pkt. II sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.