

## **Uzasadnienie**

### **wyroku z dnia 22 lutego 2025 roku**

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie dnia 21 kwietnia 2022 roku (data nadania na poczcie) wystąpił przeciwko pozwanym Zofii Maciejewskiej-Sarata i Zbigniewowi Sarata o zapłatę solidarnie kwoty 6.386,74 zł. wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zaległych należności za eksploatację i utrzymanie segmentu przy ul. Lanciego 9B w Warszawie za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku. Nadto powód wnosił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z art. 98§1<sup>1</sup> k.p.c.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że pozwanym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu na podstawie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 roku i zobowiązani są do pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, zgodnie z §14 statutu Spółdzielni. Na należność objętą pozwem w kwocie 6.386,74 zł. składa się należność główna w kwocie 6.337,36 zł. oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 49,38 zł.

*Pozew k. 2-5.*

Dnia 28 kwietnia 2022 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt II Nc 3755/22 uwzględniający powództwo w całości.

*Nakaz zapłaty k. 54.*

Pozwani skutecznie wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym ewentualnego zastępstwa procesowego. Pozwani podnieśli następujące zarzuty:

- a) niewywiązywanie się powoda z postanowień umowy zawartej z pozwanym w 1997 roku gwarantującej przeniesienie własności budynku;
- b) nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, ponieważ Spółdzielnia nie była i nie jest właścicielem gruntu i budynku;
- c) brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości;
- d) brak podstawy do zarządzania budynkiem niebędącym własnością Spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9B oraz brak podstawy prawnej do pobierania opłat eksploatacyjnych w tym na fundusz remontowy z uwagi na postanowienia statutu Spółdzielni;
- e) brak perspektywy uzyskania pełnych praw związanych z własnością domu, ani ekspektatywą odrębnej własności;
- f) w identycznym stanie faktycznym i prawnym zapadł korzystny wyrok oddalający powództwo Spółdzielni w sprawie V Ca 1771/19.

Stanowisko procesowe pozwanych zostało szczegółowo rozwinięte w uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty.

*Sprzeciw od nakazu zapłaty k. 60-66.*

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Pozwanym przysługuje na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego o pow. 193,08 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na działce o pow. 184 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, na nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 4/42 z obrębem 1-11-05. Pozwani nabyli prawa do przedmiotowego domu na podstawie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach

własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 roku. Przydział nastąpił w wykonaniu umowy nr 210 zawartej przez powoda z pozwanym w dniu 23 sierpnia 1997 roku. W §7 ust. 1 tejże umowy (k. 286) powód zobowiązał się, że po dokonaniu przydziału oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przeniesie na pozwanego jako członka Spółdzielni własność przydzielonego domu wraz z prawem do działki. Do wykonania tegoż zobowiązania dotychczas nie doszło, gdyż powód nie uregulował tytułu prawnego do gruntu.

Właścicielem gruntu obejmującego działkę ewid. 4/42, na której posadowionych jest 16 segmentów w zabudowie szeregowej (ul. Lanciego 9P, 9R, 9S, 9M, 9N, 9J, 9K, 9L, 9E, 9F, 9H, 9B, 9C, 9D, 9, 9A), w tym segment pozwanych przy ul. Lanciego 9B, jest m. st. Warszawa. Działka ewid. nr 4/42 jest uregulowana w księdze wieczystej WA2M/00222009/6. W dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel figuruje m. st. Warszawa. Działka ewid. 4/42, na której posadowione są segmenty stanowi część większej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej WA2M/00222009/6. Są tam posadowione na pozostałych działkach również budynki wielorodzinne w zasobach powodowej Spółdzielni. W dziale III księgi wieczystej WA2M/00222009/6 figurują wpisy dotyczące założenia ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych – spółdzielczych własnościowych praw do lokali w tychże budynkach. Dla jednego z segmentów na działce 4/42 – segmentu 9A w dniu 5 marca 2009 roku została założona księga wieczysta WA5M/00443544/4 (k. 312), prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Powód zawarł z m. st. Warszawa umowę dzierżawy przedmiotowego gruntu w dniu 2 października 1997 roku na czas określony 29 lat (umowa dzierżawy k. 78v.). W umowie dzierżawy zastrzeżono w §4 ust. 2, że przedłużenie umowy będzie możliwe po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy Warszawa Ursynów. Powód jako dzierżawca w §8 ust. 1 umowy dzierżawy zobowiązał się do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianą nieruchomością. Powód podejmował działania w celu uzyskania prawa użytkowania wieczystego do gruntu oraz zastosowania przez właściciela - m. st. Warszawa bonifikaty do pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co mogło nastąpić w przypadku bezprzetargowego zbycia nieruchomości. Nie doszło jednak do porozumienia między m. st. Warszawa a powodem, dodatkowo powstał między nimi

spór odnośnie do płatności przez powoda czynszu dzierżawnego. Powód w dniu 21 grudnia 2018 roku wystąpił przeciwko m. st. Warszawa z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Powództwo powoda zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 lutego 2020 roku sygn. akt II C 33/19, a apelacja powoda od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku, sygn. akt V ACa 290/20 (k. 84). Powód nadal prowadzi z m. st. Warszawa rozmowy dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. M. st. Warszawa uzależnia finalizację tych rozmów od zakończenia postępowania sądowego między m. st. Warszawa a powodem o zapłatę czynszu dzierżawnego i uregulowania należności oraz spełnienia pozostałych przesłanek określonych w piśmie m. st. Warszawy z dnia 5 kwietnia 2023 roku (k. 526-527).

Pozwani za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku nie uregulowali na rzecz powoda opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu przy ul. Lanciego 9B w Warszawie w łącznej kwocie 6.337,36 zł., w tym:

- 1584,34 zł. za styczeń 2022 roku;
- 1584,34 zł. za luty 2022 roku;
- 1584,34 zł. za marzec 2022 roku;
- 1584,34 zł. za kwiecień 2022 roku.

Zgodnie z §14 statutu Spółdzielni opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca (k. 14).

Powód dochodzi od pozwanych w niniejszym postępowaniu łącznej kwoty 6.386,74 zł., w tym należności głównej w kwocie 6.337,36 zł. oraz skapitalizowanych odsetek wyliczonych na dzień 31 marca 2022 roku w kwocie 6.337,36 zł.

Wysokość stawek opłat została określona uchwałami Rady Nadzorczej nr 22/2020 z 23 listopada 2020 roku w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 oraz nr 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 roku w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na 2022 rok (k. 20-33).

Rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania lokalu pozwanych w okresie objętym pozwem wyniosły 6.574,13 zł. Koszty te obejmują cztery kwoty po 1584,34 zł. za okres od stycznia do kwietnia 2022 roku z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu mieszkalnego oraz kwotę 236,77 zł. z tytułu rozliczenia indywidualnych kosztów zużycia wody dokonanego dnia 8 kwietnia 2022 roku, obejmującą koszt wyrównawczy za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie ciepłej wody za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie zimnej wody za drugie półrocze 2021 roku oraz koszt rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2021 roku. Kwota 1584,34 zł. obejmuje:

- opłaty na rzecz Spółdzielni, w tym eksploatację podstawową w kwocie 579,24 zł. i fundusz remontowy w kwocie 96,54 zł.;

- zaliczkę na dostawy ciepła, w tym podgrzanie wody w kwocie 64,29 zł. i centralne ogrzewanie w kwocie 417,05 zł.;

- opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców, w tym zaliczkę na wodę w kwocie 84,71 zł. i dzierżawę ciepłomierza w kwocie 8,33 zł.;

- opłaty na rzecz Gminy, w tym za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 107 zł., podatek od nieruchomości w kwocie 13,52 zł., dzierżawę terenu (pow. wspólna) w kwocie 3,97 zł., dzierżawę terenu rezerwa (pow. wspólna) w kwocie 7,72 zł., podatek od gruntu w kwocie 7,36 zł., podatek od gruntu (pow. wspólna) 0,45 zł., dzierżawę terenu w kwocie 64,40 zł. oraz dzierżawę terenu – rezerwa w kwocie 125,12 zł. (opinia biegłego sądowego Jarosława Piechockiego k. 393-403).

*Przydział na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z dnia 20 kwietnia 2001 roku k. 12, statut Spółdzielni obowiązujący od dnia 27 maja 2019 roku k. 13-18, uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 roku w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 k. 19-33, karty kontowe „opłaty za lokal” i „odsetki” k. 34-35, informacje o wysokości opłat za segment za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku k. 36-39, kserokopia przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 28 marca 2022 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 40, opinia biegłego sądowego Jerzego Juszczyka złożona w sprawie I C 350/21 k. 41-51, umowa nr 210 z 23 sierpnia 1997 roku k. 67-70, statut SM „Przy Metrze” z roku 1997*

k. 71-75, uchwała 287/2000 z dnia 25 lipca 2000 roku Rady Gminy Warszawa-Ursynów k. 76, umowa dzierżawy z dnia 2 października 1997 roku k. 77-79, pismo CRWIP /1734/13 Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 roku k. 80, opinia prawna k. 81, projekt uchwały i wynik głosowania na Walnym Zgromadzeniu członków SM „Przy Metrze” k. 82-83, wyrok w sprawie sygn. akt V ACa 290/20 wraz z uzasadnieniem k. 84-105, wyrok w sprawie sygn. akt V Ca 275/19 wraz z uzasadnieniem k. 106-114, wyrok w sprawie sygn. akt V Ca 1771/19 wraz z uzasadnieniem k. 115-118, postanowienie SN w sprawie sygn. akt I CNP 13/22 k. 119-120, uchwała SN z dnia 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12 k. 139-146, wyrok SA w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2015 roku, I ACa 1485/14 k. 147-149, wyrok SO w Warszawie z dnia 30 marca 2017 roku, V Ca 2587/16 k. 150-152, wyrok SO w Warszawie z dnia 30 listopada 2017 roku, V Ca 883/17 k. 153-157, wyrok SO w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2016 roku, V Ca 3614/15 k. 158-162, wyrok SO w Warszawie z dnia 25 maja 2017 roku, XXVII Ca 37/16 k. 163-168, wyrok SO w Warszawie z dnia 23 listopada 2017 roku, V Ca 3322/15 k. 169-173, wyrok SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2018 roku, II C 2958/15 k. 174-179, wyrok SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 3 lipca 2020 roku, II C 382/17 utrzymany w mocy wyrokiem SO w Warszawie z dnia 10 marca 2021 roku, V Ca 1626/20 k. 180-196, protokół rozprawy w sprawie II C 686/20 k. 197-198, pismo procesowe powoda w sprawie II C 3310/17 wraz z postanowieniami Sądu z dnia 17 września 2019 roku i z dnia 27 maja 2020 roku k. 199-206, umowa ubezpieczenia mienia Spółdzielni, w tym również nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanych, deklaracja wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanych, przykładowe potwierdzenia zapłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, przykładowa faktura z Veolia Energia Warszawa SA za dostarczenie energii cieplnej pozwanemu, przykładowa faktura za sprzątnięcie k. 207-218, pismo Wojewody Warszawskiego z dnia 27 stycznia 1996 roku k. 225, wyrok SO w Warszawie z dnia 30 grudnia 2022 roku w sprawie V Ca 2964/22 k. 256, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie sygn. akt V Ca 2921/21 wraz z uzasadnieniem k. 257-260, wyrok SO w Warszawie z dnia 12 października 2022 roku w sprawie sygn. akt XXVII Ca 485/20 wraz z uzasadnieniem k. 261-269, wyrok SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 27 grudnia 2022 roku w sprawie sygn. akt II C

5719/19 wraz z uzasadnieniem k. 270-273, umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 roku k. 284-291, harmonogram wpłat na poczet wkładu budowlanego k. 292, pismo z dnia 23 października 2003 roku w sprawie korekty rozliczenia wkładu budowlanego k. 297, przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych k. 293, zobowiązanie pozwanego z dnia 20 kwietnia 2001 roku do uiszczania opłat związanych z przydzielonym mu domem jednorodzinnym w zabudowie szeregowej k. 294-296, trzy zdjęcia z portalu google maps k. 297-301, dwa wydruki z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9 w Warszawie k. 302-303, zakres prac konserwacyjnych w latach 2016-2022 k. 304-305, zakres prac remontowych planowych i interwencyjnych w latach 2008-2022 k. 305, zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015-2022 k. 306-307, wykaz czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali będących w jej zasobach k. 308, wydruk wymiany wiadomości email pomiędzy m. st. Warszawa a powódką za okres 9 – 23 lutego 2023 roku k. 309-311, wydruk informacji o treści działu III księgi wieczystej WA2M/00222009/6 SR dla Warszawy Mokotowa k. 314-321, wydruk informacji o treści księgi wieczystej WA5M/00443544/4 SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie k. 312-313, opinia biegłego sądowego Gabrieli Rudnickiej z dnia 3 lipca 2019 roku w sprawie II C 3156/17 k. 326-378, opinia biegłego sądowego w zakresie ekonomii, ekonomiki, finansów, księgowości i rachunkowości Jarosława Piechockiego wydana w niniejszej sprawie dnia 21 lutego 2024 roku k. 393-437, wyrok SO w Warszawie dnia 16 stycznia 2024 roku w sprawie sygn. akt V Ca 2516/22 wraz z uzasadnieniem k. 469-473, wyrok SO w Warszawie z dnia 30 stycznia 2024 roku wraz z uzasadnieniem k. 474-479, decyzja SKO z dnia 19 kwietnia 2024 roku w sprawie KOC/107/Pi/19 k. 482-483, pismo urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 października 2023 roku k. 506, wyrok SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 27 grudnia 2022 roku, sygn. akt II C 5719 wraz z uzasadnieniem k. 507-510, wyrok SO w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2024 roku, sygn. akt XXVII Ca 1004/23 k. 519-522, pismo m. st. Warszawy z dnia 5 kwietnia 2023 roku k. 526-527, pismo powoda z dnia 12 grudnia 2023 roku k. 528, pismo powoda z dnia 13 lutego 2024 roku k. 529, wyrok SO w Warszawie z dnia 8 listopada 2024 roku, sygn. akt V Ca 2091/24 k. 530, wyrok SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 8 listopada 2024 roku, sygn. akt II C 1178/21 k. 531.

### **Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:**

Stan faktyczny ustalono na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony oraz opinii biegłych, które tworzą spójny obraz okoliczności faktycznych. Złożone dokumenty nie budzą wątpliwości co do ich autentyczności i prawdziwości, zatem stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych. Rzeczywisty koszt eksploatacji i utrzymania został określony w opinii biegłego sądowego Jarosława Piechockiego sporządzonej w niniejszej sprawie dnia 21 lutego 2024 roku (k. 393-437). Opinia ta jest rzeczowa, fachowa i kompletna oraz nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron. Spór między stronami ogniskował się nie wokół ustaleń faktycznych, ale oceny prawnej.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Tytułem prawnym pozwanych do lokalu przy ul. Lanciego 9B w Warszawie jest ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwani otrzymali wprawdzie w dniu 20 kwietnia 2001 roku przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, niemniej jednak powodowa spółdzielnia dysponuje tytułem prawnym do gruntu jedynie jako dzierżawca, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 roku, którą zawarł na 29 lat z właścicielem gruntu m. st. Warszawa. W orzecznictwie przyjęto, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis). Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tej uchwały, na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedopuszczalne było skuteczne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli spółdzielni nie przysługiwał tytuł prawny do gruntu w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego. Nie można jednak przyjąć, że pozwany nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego domu, pomimo uzyskania od spółdzielni przydziału domu jednorodzinnego. Takim tytułem jest właśnie



ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy 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. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest – zdaniem Sądu Najwyższego – tożsama z sytuacją prawą uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie procedury transformacyjnej tj. przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Brak tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego) spółdzielni nie powodował nieważności umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego zawartej przez powoda z pozwanym, ani przydziału domu, ale powstanie właśnie ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Przyjęcie, że pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego jest dla nich korzystne i otwiera im drogę do uzyskania w przyszłości - po nabyciu przez spółdzielnię prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu - prawa rzeczowego. Ekspektatywa jest też prawem podmiotowym, zbywalnym i dziedzicznym. Spółdzielnia mogła zatem wydać pozwanym przydział domu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, ale z uwagi na brak tytułu prawnego rzeczowego do nieruchomości udostępnić dom w ramach stosunku obligacyjnego związanego z posiadaniem domu i odpowiadającego treści spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Zatem pozwani są też obowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu (domu) na takich samych zasadach jak osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (domu jednorodzinnego), a więc na zasadach wynikających z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (takie stanowisko zajął także Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt V Ca 2597/16 ).

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W myśl art. 44 k.c., mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Powyższe pozwala na uznanie, że powodowa Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania jej mieniem lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków, w zakresie obejmującym prawa

majątkowe, które nabyła zgodnie z umową dzierżawy z dnia 2 października 1997 roku zawartej z m. st. Warszawą.

Obowiązek uiszczania opłat za eksploatację i używanie lokali mieszkalnych w spółdzielni mieszkaniowej wynika wprost z ustawy.

Zgodnie 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, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z ust. 1<sup>1</sup> cytowanego wyżej przepisu, osoby niebędące członkami spółdzielni, 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 z nieruchomości wspólnej).

Stosownie zaś do art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, od chwili postawienia domu do dyspozycji pozwanych obowiązani są oni uiszczać na rzecz powoda opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 lub 2 na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lub utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu – w zakresie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Zgodnie z art. 6 wspomnianej ustawy, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wybudowany i przekazany pozwanemu dom jest stale eksploatowany, wobec czego generuje koszty, do których pokrycia zgodnie z ustawą i ze statutem spółdzielni zobowiązani są pozwani.

Obowiązkiem pozwanych wynikającym z ustawy jest także ponoszenie opłat na fundusz remontowy, co wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wysokość zaległych opłat eksploatacyjnych obciążających lokal pozwanych za okres wskazany w pozwie mieściła się w żądanej pozwem kwocie 6.386,74 zł. W tym miejscu należy podkreślić, że pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał Spółdzielni, mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie.

W przypadku uznania, że ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu na mocy art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2009 Nr 223, poz. 1779) obowiązek uiszczania opłat należałoby określić na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Powołany art. 5 ust. 3 stanowi, że z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Podsumowując powyższe rozważania stwierdzić należy, iż podnoszone przez pozwanych zarzuty przeciwko zasadności jak też wysokości roszczenia powoda okazały się nietrafne. Szczegółowy materiał dowodowy zgromadzony w toku całego procesu wykazał, że żądanie powoda było słuszne co do zasady. Natomiast w kwestii wysokości roszczenia dochodzonego przez powoda, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego. Pozwani nie wykazali natomiast, aby w tym okresie czynili jakiegokolwiek wpłaty na rzecz Spółdzielni, które nie zostały przez nią uwzględnione.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego.

Zgodnie z art. 5 k.c. 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. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1969 r., III CRN 310/69, Lex) oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłyby do skutku nieaprobowanego w stosunkach społecznych ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Zastosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego uważa się za uzasadnione w razie sprzeczności określonego zachowania z regułami moralnymi o charakterze imperatywnym, mającymi formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Dla zastosowania art. 5 k.c., konieczna jest ocena całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Ponadto nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto ich sam nie przestrzega.

Należy podkreślić, że przez wiele lat nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych. Uwzględnienie zarzutu pozwanych oznaczałoby *de facto* przerzucenie całej odpowiedzialności za ten stan na powodową Spółdzielnię, czego tutaj Sąd nie może akceptować, bowiem w niniejszym postępowaniu Sąd nie oceniał przyczyn, dla których dotychczas nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu. Zwolnienie z odpowiedzialności finansowej pozwanych (tj. możliwości egzekwowania od nich zaległych opłat eksploatacyjnych) rodziłoby daleko idące skutki dla całej Spółdzielni, a przede wszystkim skutki finansowe odczuliby pozostali jej członkowie. Pozwani bowiem zaprzestali w ogóle ponosić jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych, a reszta spółdzielców musi ponosić koszty utrzymania nieruchomości pozwanych, które Spółdzielnia na nich rozłoży.

W szerszym kontekście tego sporu, w ocenie tut. Sądu takie rozumienie naruszenia przez Spółdzielnię zasad współżycia społecznego, że dotychczas nie uregulowała stanu prawnego gruntu, nie może uwalniać zobowiązanych od regulowania należności wynikających z prawa spółdzielczego i wewnętrznych regulacji Spółdzielni. Faktem ogólnie znanym, jest to, że na terenie m.st. Warszawa są też inne spółdzielnie, które borykają się z kwestią uregulowania prawa do gruntu. Gdyby jako jedyne kryterium przyjmować długotrwałość tego typu procedur i utożsamiać to z naruszeniem zasad współżycia społecznego, wielu dłużników dostałoby mocny argument by tych opłat nie uiszczać, bo mogą takie spory wygrywać powołując się właśnie na art. 5 k.c., co z pewnością nie znalazłoby zrozumienia wśród innych spółdzielców regulujących swoje zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Z tych względów Sąd uznał roszczenie powoda za wykazane co do zasady, jak co od wysokości i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6.386,74 zł tytułem należnych powodowi nieuiszczonej części opłat.

Zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z §14 statutu SM „Przy Metrze” pozwani byli zobowiązani do uiszczania bez odrębnego wezwania opłat we właściwej wysokości w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca, czego nie czynili. W świetle art. 481 § 1 i 2 k.c. uzasadnia to przyznanie powodowi odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie. Uprawnienie do kapitalizacji odsetek wynikało zaś z art. 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., według którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten odnosi się do szeroko pojętej zasady słuszności. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami, obejmują wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Przy tym zakwalifikowanie konkretnego

przypadku jako „szczególnie uzasadnionego” wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy łączących się z charakterem żądania poddanego pod osąd, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego (tak m.in.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 132/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r., I CZ 183/12). Do kręgu okoliczności branych przez sąd pod uwagę przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, które powinny być oceniane z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 r., II Cz 223/73). Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugiej sytuację majątkową i życiową strony. W przedmiotowej sprawie, Sąd uwzględnił szczególną sytuację w jakiej znaleźli się pozwani, a mianowicie brak oczekiwanego tytułu prawnego do zajmowanego przez siebie domu oraz ich subiektywne przekonanie o zasadności prezentowanego stanowiska w sprawie. W ocenie Sądu obciążenie pozwanych kosztami procesu było by sankcją zbyt dotkliwą, zaś dla strony powodowej stanowiłoby przysporzenie stosunkowo niewielkie z uwagi na ich wysokość. Tym samym w ocenie Sądu obciążenie pozwanych kosztami procesu nie byłoby zgodne z zasadami słuszności.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

sędzia Krystyna Dąbrowska

**Zarządzenie:**

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda bez pouczenia.

08.03.2025.

sędzia Krystyna Dąbrowska