

Sygn. akt V Ca 2640/25



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2026 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodnicząca Sędzia Edyta Sornat-Unisk

Protokolant Urszula Frydrych -Orecka

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2026 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie

przeciwko Zofii Maciejewskiej -Sarata oraz Zbigniewowi Sarata

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych Zofii Maciejewskiej -Sarata oraz Zbigniewa Sarata

od punktu 1, 2 oraz 4 wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie
z dnia 27 maja 2025 r., sygn. akt I C 3456/19 upr

1 oddala apelację

2 ustala, że w instancji odwoławczej powodowie Zofia Maciejewska -Sarata oraz Zbigniew Sarata solidarnie ponoszą koszty procesu w całości wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, od kwoty tych kosztów liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Sekretarz Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie

Grudnicka
Karolina Grudnicka

Sygn. akt V Ca 2640/25

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 czerwca 2019 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej - Saraty kwoty 6.540,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Sprawie została nadana sygn. II Nc 6825/19

Pozwem z dnia 5 listopada 2019 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej - Saraty kwoty 7.976,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Sprawie została nadana sygn. II Nc 12468/19

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie wydał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniające w całości żądania pozwów w sprawie o sygn. akt II Nc 6825/19 w dniu 23 czerwca 2019 r., a w sprawie o sygn. akt II Nc 12468/19 – w dniu 14 listopada 2019 r.

Pozwani wnieśli od powyższych nakazów zapłaty sprzeciwy, zaskarżając nakazy zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie o sygn. akt II C 235/20 (poprzednio II Nc 12468/19) Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie postanowił połączyć sprawę ze sprawą o sygn. akt I C 3456/19 (poprzednio II Nc 6825/19) i prowadzić je łącznie pod sygn. akt I C 3456/19.

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2024 r. tut. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie umorzył postępowanie w sprawie dołączonej o sygn. akt II C 235/20 w części dotyczącej kwoty 1.303,99 zł.

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie wyrokiem z dnia 27 maja 2025 r. (I C 3456/19 upr.) w sprawie o zapłatę o sygn. akt I C 3456/19 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6.540,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.767 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2), odstąpił od obciążenia pozwanych wydatkami sądowymi w postaci wynagrodzenia biegłego sądowego przejmując je na rachunek Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie (pkt .3), z kolei w sprawie o zapłatę o sygn. akt II C 235/20 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6.672,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 listopada 2019 r. do dnia

zapłaty (pkt .4), odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami procesu (pkt .5) oraz odstąpił od obciążenia pozwanych wydatkami sądowymi w postaci wynagrodzenia biegłego sądowego przejmując je na rachunek Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie (pkt II.6).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 23 sierpnia 1997 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie zawarła ze Zbigniewem Saratą umowę nr 210, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej 188,75 m² położonego w Warszawie przy ul. Lanciego. Strony przewidziały, że przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem – na warunkach własnościowego prawa do lokalu – nastąpi po: zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej, wpłaceniu przez nabywcę kwot pełnego wkładu budowlanego, przyjęciu w poczet członków spółdzielni. Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy – Spółdzielnia miała przenieść na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska - Sarata otrzymali przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem o powierzchni użytkowej 195 m², zlokalizowany na działce o powierzchni 184 m² położony w budynku S-1 w Warszawie przy ul. Lanciego 9B.

Zgodnie z § 13 ust. 1 i § 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia 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 – co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.

Wysokość zadłużenia Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej - Saraty za okres od 1 stycznia do 31 października 2019 r. wyniosła z tytułu czynszów oraz rozliczeń mediów: 7.876,98 zł, a z tytułu odsetek naliczonych od zaległych opłat 115,85 zł oraz 6.437,92 zł, a z tytułu odsetek naliczonych od zaległych opłat 92,17 zł. Spółdzielnia naliczała opłaty za eksploatację budynku, fundusz remontowy, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, zaliczkę za wodę, dzierżawę ciepłomierza, gospodarowanie odpadami, podatek od nieruchomości, dzierżawę terenu oraz dzierżawę terenu – rezerwa (ta ostatnia opłata jest naliczana w związku z procesem jaki m. st. Warszawa wytoczyło Spółdzielnia Mieszkaniowej „Przy Metrze”).

Pismem z dnia 15 maja 2019 r. Spółdzielnia wezwała Zbigniewa Saratę i Zofię Maciejewską - Saratę do zapłaty kwoty 6.515,32 zł w terminie 7 dni.

Właścicielem działki ewidencyjnej nr 4/42 z obrębu 1-11-05 (powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr 4/1), na której zlokalizowany jest budynek przy ul. Lanciego 9B, jest m. st. Warszawa. W dniu 2 października 1997 r. Spółdzielnia zawarła z właścicielem

nieruchomości gruntowej umowę dzierżawy m.in. wyżej wymienionej działki na okres 29 lat. Strony umowy ustaliły, że prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków będzie polegało na zabudowie dzierżawionej nieruchomości zabudową mieszkaniową wraz z usługami. W dniu 25 lipca 2000 r. Rada Gminy Warszawa - Ursynów podjęła uchwałę nr 287 w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu przedmiotowej nieruchomości oraz oddania jej w użytkowanie wieczyste. Z treści § 2 uchwały wynika, że nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wniosła w dniu 21 grudnia 2018 r. pozew przeciwko m. st. Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 4/42 i przeniesienia prawa własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. (sygn. akt II C 33/19) oddalił powództwo, a apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r. (sygn. akt V ACa 290/20).

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa m. st. Warszawy prowadzi postępowanie w sprawie uregulowania prawa do dzierżawionego gruntu na rzecz Spółdzielni poprzez ustanowienie m.in. prawa użytkowania wieczystego. Na długotrwałość tego postępowania wpływał m.in. proces wydzielania Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa II”. Aktualnie postępowanie w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie może zostać zakończone z uwagi na toczącą się sprawę z powództwa m. st. Warszawy przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” o zapłatę czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości. Pomędzy stronami postępowania o zapłatę czynszu istnieje spór dotyczący wysokości czynszu jaki ma zostać zapłacony przez Spółdzielnię.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wymienionych w uzasadnieniu dokumentów i kopii dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne oraz w oparciu o okoliczności między stronami bezsporne. W ocenie Sądu Rejonowego dokumenty te były wiarygodne i brak było podstaw do ich kwestionowania. Złożone przez strony odpisy wyroków i uzasadnień oraz prywatna opinia biegłego sądowego zostały potraktowane przez Sąd Rejonowy jako wzmocnienie argumentacji prawnej stron.

Wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu korzystania przez nich budynku przy ul. Lanciego 9B w Warszawie za okres objęty żądaniem pozwu Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego. Powyższa opinia była kwestionowana w całości przez pozwanych, którzy zarzucili biegłemu sądowemu wydanie fałszywej opinii bez analizy stanu prawnego. Sąd Rejonowy uznał opinie za pełne, jasne i niezawierające sprzeczności, dlatego też oparł na nich ustalenie w zakresie wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki za okres objęty pozwem. Biegły opierał się uchwałach organów Spółdzielni oraz dokumentach

przedstawionych przez Spółdzielnię, a pozwani nie twierdzili, aby opinia ta została sporządzona sprzecznie z tymi dokumentami ani też nie domagali się przedstawienia dokumentów w oparciu, o które przygotowano opinię. Brak jest zapisów czy to ustawowych czy też statutowych, które by ograniczały obowiązek ponoszenia przez pozwanych opłat.

Następnie Sąd Rejonowy dokonał oceny prawnej wyżej ustalonego stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m. 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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 11 u.s.m. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 kolei art. 4 ust. 3 u.s.m. stanowi, że członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2. Przepisy te mają zastosowanie do domów jednorodzinnych na podstawie art. 2 ust. 3 u.s.m., które nakazuje stosować do nich przepisy ustawy dotyczące lokali. Od chwili postawienia segmentu przy ul. Lanciego 9B do dyspozycji pozwanych są oni zobowiązani co uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 u.s.m. na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich dom oraz nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Budynek jest eksploatowany przez pozwanych i generuje określone koszty, które powinni ponieść pozwani. Sąd Rejonowy podkreślił, że sytuacja prawna osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zbliżona do sytuacji osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokal, bowiem w przypadku ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu brakuje uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął, iż na istnienie po stronie pozwanych ekspektatywy prawa rzeczowego nie wpływa treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 r., który zamyka drogę do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w następstwie orzeczenia sądowego. Wyrok ten

nie uniemożliwia natomiast uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości w drodze np. umowy zawartej z m. st. Warszawą. Nawet przyjęcie, że do sytuacji pozwanych nie znajduje zastosowania art. 4 ust. 3 u.s.m. stanowi o zastosowaniu art. 4 ust. 1 u.s.m. na zasadzie analogii celem ustalenia obowiązku ponoszenia opłat. Obowiązek ponoszenia opłat na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 2 ust. 3 u.s.m. Z art. 4 u.s.m. wynika, że pozwani są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych nie tylko z eksploatacją i utrzymaniem segmentu, ale również są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Z powyższego wynika, że pozwani byli zobowiązani do odprowadzania opłat nie tylko związanych z zamieszkiwaniem przez nich domem, ale i z nieruchomością wspólną. Konkretnie decyzje i zasady dofinansowania poszczególnych nieruchomości stanowią uprawnienie własne spółdzielni jako zarządcy, które to decyzje mogą zostać poddane kontroli sądowej bądź w trybie art. 42 prawa spółdzielczego, bądź w trybie art. 202 k.c. w zw. z art. 27 ust. 1 u.s.m. i art. 1 ust. 2 u.o.l. (por. wyrok SA w Warszawie, I ACa 1028/12).

Sąd Rejonowy w zakresie zarzutu, iż nieruchomość nie stanowi własności spółdzielni podkreślił, że zgodnie z art. 44 k.c. mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Spółdzielnia posiada prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które uzyskała w ramach umowy dzierżawy, czyli prawa majątkowego w rozumieniu art. 44 k.c. W świetle powyższego spółdzielnia na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. jest zobowiązana zarządzać nieruchomością przy ul. Lanciego 9, na której jest posadowiony segment zajmowany przez pozwanych, gdyż prawo dzierżawy tej nieruchomości stanowi mienie spółdzielni.

Odnosząc się do wysokości roszczenia Sąd Rejonowy wskazał, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego sądowego wynikało, że wysokość zadłużenia pozwanych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 października 2019 r. wyniosła z tytułu czynszów oraz rozliczeń mediów: 7.876,98 zł, a z tytułu odsetek naliczonych od zaległych opłat 115,85 zł oraz 6.437,92 zł, a z tytułu odsetek naliczonych od zaległych opłat 92,17 zł. Obowiązek zapłaty odsetek wynikał z art. 481 k.c. Uchybienie terminowi płatności opłat, wynikającemu ze statutu – 15. dzień miesiąca, sprawiało, że pozwani pozostawali w opóźnieniu z płatnością.

W ocenie Sądu Rejonowego brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., albowiem w sytuacji, gdy strona powodowa jako spółdzielnia ponosi koszty, o których mowa w art. 4 u.s.m., to zwolnienie pozwanych z obowiązku ich uiszczenia oznaczałoby przerzucenie tego obowiązku na pozostałych członków spółdzielni lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub tak jak pozwany ekspektatywy tych praw. Trwająca kilkadziesiąt lat niepewność co do stanu

prawnego związanego z segmentem pozwanych stanowi niewątpliwie ogromną niedogodność dla pozwanych. Nie może to jednak skutkować zwolnieniem ich z obowiązku ponoszenia opłat za zajmowany przez nich segment.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanych, jako stronę przegrywającą proces. Na koszty procesu składały się: opłata sądowa od pozwu 250 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 1.800 zł zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 700 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że niepewna sytuacja prawna pozwanych, która trwa kilkadziesiąt lat oraz fakt istnienia rozbieżnych orzeczeń w tym samym stanie faktycznym może świadczyć o subiektywnym poczuciu pozwanych, że powództwo winno podlegać oddaleniu. Nadto, nakład pracy pełnomocnika powódki w sprawie niniejszej i połączonej był taki sam, albowiem przedmiot różnił tylko inny okres żądanych opłat. Okoliczności powyższe stanowiły dla Sądu Rejonowego podstawę do odstąpienia o obciążenia pozwanych dalszymi kosztami procesu oraz wydatkami sądowymi w myśl art. 102 k.p.c. Na podstawie art. 113 ust. 4 u.k.s.c. w zw. z art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy przejął wydatki sądowe w zakresie wynagrodzenia biegłego sądowego w pozostałej części na rachunek Skarbu Państwa.

Z ww. wyrokiem nie zgodzili się pozwani i zaskarżyli go apelacją w części tj. co do pkt I.1, I.2 oraz II.4 sentencji i wniesli o zmianę wyroku w zakresie punktu pkt I.1, I.2 oraz II.4 i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie skierowanie do Sądu Najwyższego pytań prawnych w trybie art. 390 k.p.c.: czy istnieją wynikające z powszechnie obowiązującego prawa wyjątki od art. 24 ust. 1, art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy w przypadku budynków wzniesionych na gruntach dzierżawionych od jednostek samorządu terytorialnego? oraz czy w źródłach powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej prawa istnieje zobowiązanie, lub uprawnienie wynikające z pojęcia ekspektatywa odrębnej własności lokalu, inne, niż zdefiniowane w art. 19 ust. 1 u.s.m.?

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani postawili szereg zarzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego w postaci:

- 1) art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 r. w zw. z art. 91 Konstytucji RP 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 jakiejkolwiek kontroli ze strony właściciela budynku – m. st. Warszawa,

- 2) art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 4 listopada 1950 r. w zw. z art. 87 ust. 1 oraz art. 91 Konstytucji RP poprzez pozbawienie pozwanych prawa do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisty i bezstronny sąd ustanowiony ustawą przy rozstrzyganiu 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 RP poprzez komunalizację (art. 48 i art. 235 k.c.) bez odszkodowania budynków wzniesionych za pieniądze członków Spółdzielni,
- 4) art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) 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 (dalej: u.o.l.) poprzez zignorowanie faktu, iż budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości,
- 5) art. 185 ust. 2 u.g.n. poprzez zignorowanie okoliczności, iż zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, czyli m. st. Warszawą, tymczasem Spółdzielnia nie może takiej umowy przedstawić,
- 6) art. 186a u.g.n. 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. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) poprzez 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 pozwani, jak i ich sąsiedzi od 2000 r. domagali się przeniesienia własności,
- 10) art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do zarządzania zabudowaną nieruchomością pomimo braku stosownej umowy zawartej z właścicielem budynku – m. st. Warszawą,
- 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 pozwanych obejmował obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym mieszkają nie stanowi mienia Spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jej zasobów mieszkaniowych, a ponadto nie posiadają 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: pozwany zawarł 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 ust. 1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r.).

W uzupełnieniu apelacji pozwani wskazali, iż spółdzielczy przydział budynku przy ul. Lanciego 9B nie został skutecznie ustanowiony, co potwierdza uchwała III CZP 104/12, budynek przy ul. Lanciego 9B stanowi własność m. st. Warszawy, co wynika z art. 48 i art. 235 k.c., budynek przy ul. Lanciego 9B znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości co wynika z art. 24 ust. 1 u.g.n. oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.l. oraz powódka nie zawarła umowy na administrowanie budynkiem, co jest niezbędne w świetle art. 185 ust. 2 u.g.n. oraz art. 1 ust. 5 u.s.m.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości, zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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 co do zasady prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własną podstawę rozstrzygnięcia, z tym jednak zastrzeżeniem, iż Sąd Okręgowy odmiennie ocenił przysługujące prawo ekspektatywy. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany przysługuje ekspektatywa odrębnej własności do lokalu, a nie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Niemniej jednak Sąd Rejonowy w pozostałej części powołał właściwe przepisy prawne i przeprowadził ich prawidłową

wykładnię. Ostateczną ocenę materiału dowodowego i wnioski Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy uznał za trafne.

Sąd Okręgowy pragnie również wskazać, że dla prawidłowego rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji nie jest wymagane odniesienie się oddzielnie do każdego z zarzutów podniesionych w apelacji. Z ustanowionego w przepisie art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez Sąd II instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (postanowienie SN z dnia 23 lutego 2017 r., I CSK 578/16).

Przechodząc do merytorycznej oceny zarzutów apelacyjnych, Sąd Okręgowy dokonał ich analizy w ramach kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, z uwzględnieniem granic zaskarżenia oraz podstaw odwoławczych wskazanych przez pozwanych. Przeprowadzona kontrola wykazała, że zarzuty apelacji nie podważają prawidłowości ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji (za wyjątkiem wyżej wymienionym) ani trafności dokonanej przez ten Sąd oceny prawnej, a tym samym nie dają podstaw do ingerencji w treść zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. był w niewielkiej części zasadny. Nie wpłynęło to jednakże w żaden sposób na *meritum* sprawy i nie doprowadził do zmiany wyroku.

Zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą dokonana przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie zakwestionowana tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym (wyrok SA w Lublinie z dnia 23 czerwca 2016 r., III AUa 164/16). Nie jest wobec tego, dla uznania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. za zasadny, wystarczającym poprzestanie przez stronę na wyrażeniu odmiennej oceny poszczególnych dowodów i przedstawieniu własnej wersji zdarzeń, jej zdaniem prawdziwej, opartej na takiej właśnie ocenie, odmiennej od tej, którą została dokonana przez Sąd (wyrok SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00 i z dnia 6 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05).

Pozwani zarzucali, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że zawarta została ze spółdzielnią umowa ustanowienia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, podczas gdy – zdaniem pozwanych – w umowie strony ustaliły: „spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek” (§ 7 ust. 1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r.). W tym kontekście wskazać należy, iż rację mieli pozwani, niemniej jednak nie miało to żadnego znaczenia przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Argumentacja pozwanych koncentruje się na tym, iż przepisy art. 4 i art. 6 u.s.m. nie mogą mieć zastosowania, bowiem pozwany nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

Sąd Okręgowy zgadza się z pozwanymi, iż nie przysługuje im spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu. Nie oznacza to jednak, że stosunek prawny jaki wiąże ich ze Spółdzielnią wyklucza obowiązek świadczenia opłat, o których mowa w art. 4 i art. 6 u.s.m.

Wbrew tezie zaskarżonego wyroku przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, związany jest z tytułem własności bądź użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, którego dotyczy przydział. Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego, w brzmieniu na datę przydziału prawa pozwanym, który mocą art. 232 § 4 prawa spółdzielczego ma zastosowanie również do prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Z powyższego wynika, że spółdzielcze własnościowe prawo, jako ograniczone prawo rzeczowe, może obciążać wyłącznie nieruchomości spółdzielni. Należy ono do „praw na rzeczy cudzej”, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku budynek mieszkalny, którego właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa (art. 48 k.c., art. 235 § 1 k.c.). Spółdzielnia zatem tylko wtedy może ustanowić obciążenia w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, gdy będzie się legitymowała statusem właściciela budynku, a będzie nim, jeśli będzie właścicielem lub wieczystym użytkownikiem gruntu (wyrok SN z dnia 13 marca 2002 r., sygn. akt. III CZP11/02).

W sprawie przedstawionej Sądowi Okręgowemu pod osąd bezspornym jest, że powódka nie była w chwili przydziału i nie jest nadal właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych. Jak wynika z akt postępowania Spółdzielnia jest dzierżawcą tego gruntu. Prawa to, należące do praw obligacyjnych, a nie rzeczowych nie może być obciążone spółdzielczym prawem do domu jednorodzinnego (ograniczone prawem rzeczowym). Wobec tych rozważań, uznać należy, że przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wydany pozwanym był nieskuteczny. Nie był jednak nieważny, a pozwanemu przysługuje obecnie ekspektatywa odrębnej własności.

W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku II CZP 104/12 podkreślając niedopuszczalność skutecznego tworzenia spółdzielczego prawa do lokalu (domu jednorodzinnego) w razie braku po stronie spółdzielni własności gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, wskazano na konstrukcję tzw. prawa podmiotowego tymczasowego zwanego ekspektatywą, w teorii definiowaną jako oczekiwanie podmiotu na nabycie (powstanie) prawa podmiotowego. Tzw. ekspektatywa maksymalnie ukształtowana, a więc stan kiedy oczekiwanie nie jest już obojętne dla porządku prawnego i może być objęte ochroną prawną, nie ogranicza kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego ekspektatywą (por. wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/3). Wobec tego nie można

wyłączyć niektórych typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych jako ekspektatywy prawa rzeczowego, spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, czy domu jednorodzinnego.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie dotyczącej powodowej spółdzielni i jednego z jej członków (sygn. akt. I A Ca 1485/14) wnioski i umowa o wybudowanie i przeniesienie przez Spółdzielnię „przydzielonych domów” na członków spółdzielni (przydział), prowadziły do ukształtowania się ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu jednorodzinnego), a dalsze zdarzenia doprowadzające do uzyskania tytułu prawnego, powinny być oceniane jako „ostatnie ogniwo” przesądzające możliwość definitywnego uformowania się prawa rzeczowego. Ekspektatywa jako słabsza forma oczekiwanego prawa ma charakter majątkowy, zbywalny i dziedziczny, nie można jedynie dla prawa tego założyć księgi wieczystej.

Wobec wejścia w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r. przepisów u.s.m. prawa członków spółdzielni, a także osób nie będących członkami, wynikające z zawartych ze spółdzielnią mieszkaniową przed wejściem w życie u.s.m. i niezrealizowanych umów, w wyniku których miały być na ich rzecz ustanowione przez spółdzielnię ograniczone prawa rzeczowe do lokali stanowiących własność spółdzielni, co do zasady zamieniły się z dniem wejścia w życie tej ustawy w ekspektatywę odrębnej własności lokali (wyrok SN z dnia 30 września 2009 r., V CSK 65/09). Tezę tę podtrzymano także po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m. (Dz.U. Nr 125, poz. 873), której art. 7 wyłączył możliwość zawierania umów tworzących ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów o ustanowienie tego prawa. Zgodnie z art. 7 ust. 4 powołanej ustawy dotychczasowa ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ulega przekształceniu w ekspektatywę odrębnej własności lokalu, a przyznane nią roszczenia podlegają realizacji według zasad ustawy zmieniającej.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że pozwanym, przysługuje ekspektatywa odrębnej własności. Na skutek wydania przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, wobec braku tytułu własności (ewentualnie użytkowania wieczystego) do nieruchomości, z chwilą przydziału ukształtował się pomiędzy stronami stosunek obligacyjny związany z posiadanym lokalem i odpowiadający treściowo spółdzielczemu własnościowemu prawu do domu jednorodzinnego (ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego) przekształcony na skutek zmian ww. ustawy w ekspektatywę odrębnej własności. Dlatego też, skoro pozwanym przysługuje prawo odpowiadające prawu odrębnej własności, prawo majątkowe, zbywalne i dziedziczne, to zobowiązani są oni również do ponoszenia obowiązków majątkowych wynikających z art. 4 u.s.m. Do czasu wykluczenia z członkostwa w spółdzielni obowiązek ten określony był art. 4 ust. 2 u.s.m., po utracie statusu członka, art. 4 ust. 4 u.s.m. Pozwani zobowiązani są również do uiszczenia opłat za fundusz remontowy, o czym stanowi art. 6 ust. 3 u.s.m. Spółdzielnia

ponosi bowiem koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, zarządzania jej mieniem, które stanowią własność i inne prawa majątkowe (art. 44 k.c.), do których zaliczyć należy dzierżawę. Nieruchomość, na której posadowiony jest dom pozwanych stanowi mienie Spółdzielni, jest bowiem we władaniu Spółdzielni na podstawie umowy dzierżawy zawartej z m. st. Warszawa.

Z tych powodów Sąd Okręgowy uznał za niezasadne również zarzuty naruszenia prawa materialnego wskazane w apelacji, w których pozwani kwestionowali obowiązek ponoszenia opłat zgodnie z art. 4 i art. 6 u.s.m., o czym będzie w dalszej części uzasadnienia.

Chybione były w ocenie Sądu Okręgowego również wszystkie zarzuty skoncentrowane na naruszeniu konstytucyjnych zasad własności czy naruszenia prawa do rzetelnego procesu sądowego tj. naruszenia art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 r. w zw. z art. 91 Konstytucji RP, art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 4 listopada 1950 r. w zw. z art. 87 ust. 1 oraz art. 91 Konstytucji RP, a także art. 7, art. 16 ust. 2, art. 71, art. 75, art. 76 i art. 77 Konstytucji RP.

Odnosząc się do naruszenia przepisów art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 r. w zw. z art. 91 Konstytucji RP wskazać należy, iż powództwo o zapłatę opłat związanych z eksploatacją nieruchomości nie narusza ochrony prawa własności lokatorów. Kwestie wykonania przez Spółdzielnię mieszkaniową umowy i finansowania budowy domu nie mają znaczenia dla postępowania o zapłatę opłat należnych na podstawie art. 4 u.s.m. Sytuacja pozwanych, którym wciąż przysługuje ekspektatywa prawa rzeczowego nie wpływa na to, iż nie są oni zobowiązani do ponoszenia jakichkolwiek opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu.

Sąd Okręgowy nie dopatrzył się także naruszenia art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 4 listopada 1950 r. w zw. z art. 87 ust. 1 oraz art. 91 Konstytucji RP. Pozwani nie zostali pozbawieni prawa do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd. Niezadowolenie strony z wyniku procesu nie oznacza, iż Sąd, który wydał orzeczenie naruszył prawo do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia sprawy.

Zarzut zaś naruszenia art. 7, art. 16 ust. 2, art. 71, art. 75, art. 76 i art. 77 Konstytucji RP poprzez komunalizację bez odszkodowania budynków wzniesionych za pieniądze członków Spółdzielni, jest zupełnie bez znaczenia w niniejszym postępowaniu. Niniejsze postępowanie bowiem dotyczy powództwa o zapłatę opłat eksploatacyjnych, które dotyczą budynku zamieszkałego przez pozwanych

Tak samo bez znaczenia, w niniejszym postępowaniu jest zarzut naruszenia przepisów art. 24 ust. 1 u.g.n. oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.l.). Istotne jest bowiem to, czy pozwani mieszkają w budynku, położnym w Warszawie przy ul. Lanciego 9B. i w związku z tym generują koszty, związane z jego eksploatacją.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutów naruszenia prawa materialnego w postaci art. 185 ust. 2 u.g.n. i art. 186a u.g.n., art. 40 ust. 1 u.s.m., art. 41 ust. 1 u.s.m., art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” oraz art. 1 ust. 5 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Sąd Okręgowy pragnie wskazać, iż mimo tego, że nieruchomość nie stanowi własności Spółdzielni, to Spółdzielnia posiada prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które uzyskała w ramach umowy dzierżawy tj. prawa majątkowego w rozumieniu art. 44 k.c. W świetle powyższego Spółdzielnia na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. jest zobowiązana zarządzać nieruchomością przy ul. Lanciego 9, na której jest posadowiony segment zajmowany przez pozwanych, gdyż prawo dzierżawy tej nieruchomości stanowi mienie Spółdzielni.

Podkreślić należy, iż Spółdzielnia nie musi być właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu, wystarczające jest, iż jest jedynym długoletnim dzierżawcą nieruchomości. Z kolei kwestia zobowiązań umownych Spółdzielni i pozwanych nie wpływa na obowiązek ponoszenia kosztów korzystania z nieruchomości, nawet jeśli Spółdzielnia 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, a zarówno pozwani, jak i ich sąsiedzi od 2000 r. domagali się przeniesienia własności. Przyjęta konstrukcja prawna ekspektatywy prawa własności niejako chroni pozwanych, natomiast nie zwalnia ich z obowiązku ponoszenia opłat w związku z korzystaniem z nieruchomości takich jak koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia była uprawniona do budowania domów jednorodzinnych w celu zarządzania nimi po ich wybudowaniu oraz do zarządzania zabudowaną nieruchomością. Prawna podstawa władania nieruchomością przez Spółdzielnię wynika z umowy dzierżawy, w ten sposób strona powodowa posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości 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.

Podkreślenia wymaga fakt, że pozwani kwestionują prawo własności spółdzielni do gruntu. Twierdzą, że właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa, ale opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego nie płacą nikomu.

Przede wszystkim jednakże na uwzględnienie nie zasługiwały wszelkie zarzuty, które zmierzały do przekonania Sądu Okręgowego, iż przepisy art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz 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. nie będą mieć zastosowania do pozwanych albowiem nie przysługuje im ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ani ekspektatywa tego prawa.

Podstawę prawną należności z tytułu partycypacji w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pozostaje ekspektatywa prawa rzeczowego. Spółdzielnia posiadając prawo dzierżawy do nieruchomości na podstawie zawartej umowy dzierżawy. W ten sposób posiada wyłączone prawo do korzystania z nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, 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 (wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/3). Nawiązuje do niej wprost sam ustawodawca np. w art. 17⁴ i art. 17¹⁴ u.s.m., w art. 7 ust. 2 i art. 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 (postanowienie SN 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 prawa odrębnej własności do domu jednorodzinnego.

Sytuacja prawna takich uprawnionych jest bardzo zbliżona 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 u.s.m. 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 (por. uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., sygn. akt III CZP 73/94). Nadto, potrzeby obrotu prawnego i możliwość uzyskania kredytu bankowego przy zabezpieczeniu hipotecznym obciążającym omawiane prawo rzeczowe (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.) prowadziły do występowania z wnioskami

o zakładanie odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mimo braku tytułu właścicielskiego lub *quasi* właścicielskiego do gruntu (por. uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., sygn. akt III CZP 73/94; uchwała SN z dnia 28 września 1994 r., sygn. akt III CZP 121/94).

Zatem, choć powodowa Spółdzielnia nie posiada prawa własności, czy też prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, to pozwani w drodze zawartej umowy nabyli ekspektatywę prawa odrębnej własności do domu jednorodzinnego, co stanowi „ułamne” własnościowe prawo do tegoż lokalu, a zatem skutkowało określonymi konsekwencjami prawnymi w kontekście przysługującego mu prawa.

W konsekwencji w realiach tej sprawy zastosowanie znajdują przepisy art. 4 ust. 3 u.s.m. Od chwili przekazania domu do dyspozycji pozwanych są oni zobowiązani do uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 u.s.m. na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dom oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Zdaniem Sądu Okręgowego założenie istnienia po stronie pozwanych ekspektatywy prawa własności jest jedyną konstrukcją prawną, umożliwiającą uporządkowanie w przyszłości sytuacji prawnej osób, które nabyły w dobrej wierze tego rodzaju ułamne prawa do lokalu tak, aby nie okazało się, że w istocie nie posiadają one ani tytułu ani nawet ekspektatywy prawa do zajmowanego lokalu, pomimo, że uiszczyły wszelkie należności za taki lokal oraz otrzymały przydział, czy zawarły odpowiednią umowę.

Tym samym niezasadne okazały się zarzuty pozwanych zmierzające do wykazania, iż nie są oni zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz powódki.

Jak już wyżej wskazano, prawna podstawa władania nieruchomością wynika z umowy dzierżawy, w ten sposób strona powodowa posiada wyłączone prawo do korzystania z nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 44 k.c. mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. 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 w/w. przepisu. Tym samym bez znaczenia jest fakt, iż segment zamieszkiwany przez pozwanych znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości, bowiem 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 podważa wniosków wynikających z wykładni art. 1 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 44 k.c.

Podkreślić należy, iż ponoszenie kosztów związanych chociażby z opłatami za usługi takie jak odprowadzanie ścieków z nieruchomości, stanowiącej dom jednorodzinny w

zabudowie szeregowej, nie stoją w sprzeczności z koniecznością uiszczania przez pozwanych opłat eksploatacyjnych zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem 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. W ocenie Sądu Okręgowego niewątpliwie również pozwani, którym przysługuje ekspektatywa prawa własności, pozostają zobowiązani na gruncie w/w przepisu do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że zarzuty apelujących nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, zatem Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. i ustalono, że w instancji odwoławczej pozwani solidarnie ponoszą koszty procesu w całości wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, od kwoty tych kosztów liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Szczegółowe ich wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Sekretarz Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie

Karolina Grudnicka
Karolina Grudnicka