

Sygn. akt V Ca 2964/22



## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2022 r.

#### **Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marcin Semeniuk  
po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2022 r. w Warszawie  
na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W.  
przeciwko K.G.  
o zapłatę  
na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-  
Mokotowa w Warszawie z dnia 20 grudnia 2021 r., sygn. akt II C 4829/17

**I.** zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

**1.** w punkcie I.:

- a.** uchyla dotychczasowy podpunkt 3.,
- b.** dotychczasowy podpunkt 4. oznacza jako podpunkt 3.,
- c.** uchyla dotychczasowy podpunkt 5.;

**2.** w punkcie II. usuwa jego podział na jednostki redakcyjne niższego rzędu i nadaje mu brzmienie:

„w sprawie o zapłatę kwoty 13.555,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi, rozpoznawanej pierwotnie pod sygn. akt II C 2495/18 – oddala powództwo”;

**3.** dodaje punkt III. o treści:

„ustala, że powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. winien zwrócić pozwanemu K.G. całość poniesionych przez pozwanego kosztów procesu w obydwu sprawach wskazanych w punktach I. i II. i pozostawia ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.”;

- II.** zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. na rzecz pozwanego K.G. kwotę 6.788 zł (sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

**UZASADNIENIE**

1. W pozwie z dnia 3 czerwca 2014 r., złożonym w dniu 3 lipca 2014 r. (data nadania przesyłki poleconej), którego brak formalny polegający na jego niezłożeniu na urzędowym formularzu został usunięty przy piśmie z dnia 22 września 2014 r., złożonym w dniu 24 września 2014 r., powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...) z siedzibą w W. (dalej również jako „Spółdzielnia”) wniósł o zasądzenie od pozwanego K.G. kwoty 57.859,71 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zaległych opłat na rzecz Spółdzielni za okres do końca lipca 2014 r. Ponadto powód wniósł o zwrot kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Wyrokiem zaocznym wydanym w dniu 4 lutego 2015 r. pod sygn. II C 1578/14 upr Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany K. G. wniósł w dniu 27 lutego 2015 r. (data nadania przesyłki poleconej) sprzeciw od ww. wyroku zaocznego, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego uchylenie, oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 11 września 2015 r. pełnomocnik powodowej Spółdzielni sprecyzował, że pozew dotyczy zadłużenia za okres od dnia 1 września 2011 r. do dnia 1 lipca 2014 r.

W dniu 23 września 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wydał wyrok, którym uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 4 lutego 2015 r. i oddalił powództwo (pkt 1 sentencji) oraz zasądził od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. na rzecz pozwanego K.G. kwotę 3.167 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2 sentencji).

Postanowieniem wydanym w dniu 21 października 2015 r. Sąd Rejonowy uzupełnił wyrok z dnia 23 września 2015 r. w ten sposób, że zasądził od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. na rzecz pozwanego K. G. kwotę 150 zł tytułem zwrotu opłaty od sprzeciwu od wyroku zaocznego (pkt 1 sentencji) oraz na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócił pozwanemu z sum Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 1.297 zł tytułem różnicy między uiszczoną opłatą od sprzeciwu od wyroku zaocznego a opłatą pobraną.

Na skutek apelacji wywiedzionej od wyroku z dnia 23 września 2015 r. przez powodową Spółdzielnię Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem wydanym w dniu 30 marca 2017 r. w sprawie o sygn. V Ca 2587/16 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi

Rejonowemu dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Zażalenie pozwanego K. G. na powyższy wyrok Sądu Okręgowego zostało oddalone postanowieniem Sądu Najwyższego wydanym w dniu 13 lipca 2017 r. w sprawie o sygn. I CZ 78/17.

Po zwrocie akt do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie sprawa została zarejestrowana pod nową sygnaturą II C 4829/17.

W piśmie procesowym z dnia 14 września 2017 r., złożonym w dniu 15 września 2017 r. (data nadania przesyłki poleconej), powodowa Spółdzielnia zmodyfikowała powództwo wskazując, że w niniejszej sprawie dochodzi zapłaty od pozwanego kwoty 55.827,30 zł, obejmującej należności za okres od dnia 1 września 2011 r. do dnia 31 lipca 2014 r., na którą składają się:

- należność główna w kwocie 47.331,21 zł,
- odsetki „za zwłokę” w kwocie 8.467,69 zł

wskazując, że modyfikacja ta wynika ze skorygowania wyliczenia zadłużenia pozwanego. W spornym okresie w programie księgowo – rozliczeniowym Spółdzielni naliczane były bowiem zaległości za zimną wodę – a nie powinny, gdyż pozwany ma zawartą indywidualną umowę na dostarczanie wody.

Kolejno Spółdzielnia podniosła, że dokonała potrącenia powstałej w wyniku powyższego nadpłaty pozwanego ze swoimi wierzytelnościami wobec niego z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat (8.496,09 zł) oraz opłat za wrzesień 2011 r. (1.252,31 zł), za październik 2011 r. (1.370,63 zł), za listopad 2011 r. (1.323,71 zł), za grudzień 2011 r. (1.323,71 zł) i części opłat za styczeń 2012 r. (1.206,57 zł – do zapłaty za ten miesiąc pozostała kwota 117,14 zł), tj. łącznie 14.973,02 zł, wskutek czego wierzytelności stron umorzyły się wzajemnie.

Wskazując na powyższe Spółdzielnia oświadczyła, iż obecnie wnosi o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 40.854,28 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 lipca 2014 r., wraz z należnymi odsetkami za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W kolejnym piśmie procesowym, z dnia 22 stycznia 2018 r., powodowa Spółdzielnia oświadczyła, że co do kwoty 14.973,02 zł, objętej oświadczeniem o potrąceniu złożonym przez nią pozwanemu, cofa pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Oświadczyła również, że cofa pozew ponad kwotę 40.854,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i w związku z tym wnosi o umorzenie postępowania w zakresie ponad kwotę 40.854,28 zł.

**2.** W pozwie z dnia 4 grudnia 2017 r., złożonym w dniu 6 grudnia 2017 r., powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego K.G. kwoty 13.555,31 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia wniesienia

pozwu do dnia zapłaty tytułem zaległych opłat na rzecz Spółdzielni za okres od dnia 15 marca 2017 r. do dnia 15 listopada 2017 r. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że na dochodzoną kwotę składają się:

- należność główna w kwocie 13.210,91 zł,
- odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 344,40 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym w dniu 18 grudnia 2017 r., pod sygn. II Nc 38410/17, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany K.G. wniósł w dniu 5 marca 2018 r. (data nadania przesyłki poleconej) sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości.

Postanowieniem wydanym w dniu 29 kwietnia 2020 r. pod sygn. II C 2495/18 Sąd Rejonowy orzekł o połączeniu rozpoznawanej sprawy ze sprawą o sygn. II C 4829/17 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

**3.** Wyrokiem wydanym w dniu 20 grudnia 2021 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie:

I. w sprawie o zapłatę kwoty 57.959,71 zł:

1. uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 4 lutego 2015 r.;
2. umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 17.105,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 3 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;
3. zasądził od pozwanego K.G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. kwotę 40.854,28 zł wraz liczonymi od kwoty 39.493,82 zł odsetkami ustawowymi za okres od dnia 3 lipca 2014 r. do dnia 10 lipca 2014 r. oraz wraz z liczonymi od kwoty 40.854,28 zł odsetkami ustawowymi za okres od dnia 11 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
4. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
5. ustalił, że stosownie do art. 100 k.p.c. pozwany K.G. winien zwrócić powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. 96% poniesionych przez powoda kosztów procesu, a powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. winien zwrócić pozwanemu K.G. 4% poniesionych przez pozwanego kosztów procesu i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu;

II. w sprawie o zapłatę kwoty 13.555,31 zł, rozpoznawanej pierwotnie pod sygn. II C 2495/18:

1. zasądził od pozwanego K.G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. kwotę 13.503,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 4 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. ustalił, że stosownie do art. 100 k.p.c. pozwany K.G. winien zwrócić powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. całość poniesionych przez powoda kosztów procesu i pozostawia szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. w dniu 1 września 1997 r. zawarła z K. G. umowę nr (...), na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej, wraz z poddaszem użytkowym i garażem, 188,75 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego na działce o powierzchni ok. 210 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ul. (...) W § 6 umowy 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 i przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. W § 7 ust. 1 umowy strony wskazały, że po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia miała przenieść na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

K.G. w dniu 26 lutego 1999 r. złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni, po czym, uchwałą zarządu nr (...) z dnia 3 marca 1999 r., został przyjęty w poczet członków.

W dniu 29 stycznia 2001 r. K.G. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych wraz z garażem, położony przy ul. (...).

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 57/2006 z dnia 18 listopada 2006 r. K. G. wykluczono z grona członków Spółdzielni z uwagi na uchylanie się od obowiązku systematycznego wnoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanego domu jednorodzinnego. Po zapoznaniu się z odwołaniem pozwanego, uchwałą (...) Zebrania Przedstawicieli powodowej Spółdzielni utrzymano uchwałą nr (...) w mocy.

Działając na podstawie § 69 ust 1 pkt 8 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza podjęła uchwałą nr (...) z dnia 24 marca 2014 r., ustalając „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”. Normował on zasady rozliczania i ustalania opłat na rzecz Spółdzielni. Zgodnie z regulaminem podstawą do ustalania wysokości opłat lokalowych jest roczny plan gospodarczo-finansowy, uchwalany

przez Radę Nadzorczą. Koszty rozlicza się na wszystkie lokale w danej nieruchomości, niezależnie od przysługującego prawa do lokalu. Regulamin definiował powierzchnię użytkową lokalu jako powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (bez pomieszczeń przynależnych), bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wynikający z uchwały o przedmiocie odrębnej własności, a w przypadku jej braku - wynikająca z przydziału lokalu (§ 1 pkt 8 Regulaminu). Opłata eksploatacyjna przypadająca na lokal K.G. była ustalana na podstawie powołanego regulaminu.

Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni członkowie Spółdzielni są obowiązani do uiszczania na bieżąco, co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Również osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni (§ 8 ust. 2 Statutu).

Wysokość zadłużenia K.Ga. wobec powodowej Spółdzielni za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 lipca 2014 r. z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem wynosiło 42.060,85 zł. Zadłużenie z tytułu odsetek naliczonych na dzień 31 lipca 2014 r. wynosi 6.938,84 zł. Powyższe zadłużenie nie uwzględnia rozliczenia Spółdzielni dokonanego na skutek dokonanej przez pozwanego w dniu 11 sierpnia 2017 r. wpłaty kwoty 50.000 zł, z czego powódka dokonała potrącenia z wierzytelności kwoty 1.206,57 zł stanowiącej część opłaty za lokal należnej za styczeń 2012 r. Po uwzględnieniu tego potrącenia zadłużenie pozwanego z tytułu opłat naliczonych za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 lipca 2014 r. wynosi  $(42060,85 - 1206,57) = 40\,854,28$  zł.

W ewidencji Spółdzielni lokal (segment) K.G. posiada powierzchnię użytkową 195,52 m<sup>2</sup>.

Wysokość zadłużenia K. G. dochodzonego w połączonej sprawie II C 2495/18 wobec powodowej Spółdzielni za okres od dnia 15 marca 2017 r. do dnia 15 listopada 2017 r. wynosi: z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem - 13.210,91 zł oraz z tytułu odsetek ustawowych naliczonych na dzień 15 listopada 2017 r. - 292,98 zł.

W okresie objętym żądaniem pozwu K.G. nie regulował żadnych opłat na rzecz powodowej Spółdzielni.

Właścicielem działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...) (powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr (...)), na której zlokalizowany jest budynek przy ul. (...), jest (...) W. . W dniu 22 czerwca 1996 r. Gmina W. zawarła ze Spółdzielnią umowę dzierżawy nr (...)m.in. wyżej wymienionej działki na okres 3 lat. 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 W. podjęła uchwałę nr (...) 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 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” wniosła w dniu 21 grudnia 2018 r. pozew przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...)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 (...) W. prowadzi postępowanie w sprawie uregulowania prawa do dzierżawionego gruntu na rzecz powodowej Spółdzielni poprzez ustanowienie m.in. prawa użytkowania wieczystego. Aktualnie postępowanie w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie może zostać zakończone z uwagi na toczącą się sprawę z powództwa (...) W. przeciwko Spółdzielni o zapłatę czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości. Pomędzy stronami postępowania o zapłatę czynszu istnieje spór dotyczący wysokości czynszu, gdyż Spółdzielnia nie zaakceptowała czterokrotnej podwyżki czynszu.

Powyższy stan faktyczny w obydwu połączonych sprawach Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wymienionych w treści uzasadnienia wyroku dokumentów i kopii dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne, oraz w oparciu o okoliczności między stronami bezsporne. Wysokość zadłużenia K. G. z tytułu korzystania przez niego z budynku przy ul. (...) w W. za okres objęty żądaniem pozwu w każdej z połączonych spraw Sąd ten ustalił natomiast na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu spółdzielni mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami W.Z., sporządzonej przez niego opinii uzupełniającej oraz ustnej opinii uzupełniającej, uznając je za pełne, jasne i niezawierające sprzeczności.



Uzasadniając rozstrzygnięcie dotyczące sprawy o zapłatę kwoty 57.859,71 zł Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie tej został wydany wyrok zaoczny a następnie, wobec wniesienia sprzeciwu, został wydany wyrok uchylający wyrok zaoczny i oddalający powództwo. Na skutek jednak apelacji powoda wyrok ten został uchylony, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna wyrażona w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiąże zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak przypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego lub faktycznego, albo po wydaniu wyroku sądu drugiej instancji Sąd Najwyższy w uchwale rozstrzygającej zagadnienie prawne wyraził odmienną ocenę prawną. Wobec powyższego Sąd Rejonowy ocenił, że był związany oceną prawną i wskazaniem Sądu Okręgowego, który rozpoznawał apelację, tj. był związany oceną prawną co do następujących m.in. kwestii:

- umowa o wybudowanie domu i przydział są ważne,
- pozwany jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania zajmowanego lokalu na takich zasadach jakie wynikają z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.; dalej jako: „u.s.m.”),
- obowiązek ponoszenia opłat z tytułu funduszu remontowego w stosunku do pozwanego wynika z art. 6 u.s.m.,
- dom oddany do użytku pozwanego stanowi mienie Spółdzielni i Spółdzielnia ma podstawy do zarządzania nim oraz gruntem, na którym został posadowiony.

We wskazaniach co do dalszego postępowania Sąd Okręgowy nakazał również ustalenie wysokości kosztów rzeczywiście ponoszonych na dom pozwanego, nie definiując przy tym wprost, co wchodzi w skład tych kosztów. Sąd ustalając zakres tych kosztów odwołał się - zgodnie z oceną prawną Sądu Okręgowego - do art. 4 u.s.m.

Zgodnie z treścią art. 347 k.p.c., z uwagi na konieczność innego merytorycznego rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu niż orzeczono w wyroku zaocznym z dnia 4 lutego 2015 r., Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt. I. 1. wyroku, uchylając ten wyrok zaoczny w całości.

Na podstawie art. 355 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 17.105,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, o czym orzekł jak w pkt. I. 2. wyroku. W zakresie kwoty 14.973,02 zł powód cofnął bowiem pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, co nie wymagało w konsekwencji uzyskania zgody pozwanego. Ponadto powód cofnął pozew ponad kwotę 40.854,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu. Pozwany nie sprzeciwił się dokonaniu tej czynności co do kwoty 2.132,41 zł.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa 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 ust. 1<sup>1</sup> tego artykułu 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.

Z powyższych przepisów wynika zatem, że od chwili postawienia segmentu przy ul (... ) do dyspozycji pozwanego jest on zobowiązany 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 części przypadającej na jego dom oraz nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Budynek jest eksploatowany przez pozwanego i generuje określone koszty, które pozwany powinien ponieść.

Nawet gdyby przyjąć, że powyższe przepisy nie znajdują zastosowania wprost do sytuacji pozwanego, to w ocenie Sądu Rejonowego do pozwanego jako podmiotu posiadającego ekspektatywę prawa rzeczowego znajduje zastosowanie art. 4 u.s.m. stosowany na zasadzie analogii. Ze stanowiska pozwanego wynika, że brak jest normy określającej prawo do pobierania opłat w przypadku, gdy Spółdzielnia nie jest użytkownikiem lub właścicielem gruntu, na którym posadowiony zajmowany przez niego segmentu. Gdyby przyjąć za prawidłowe stanowisko pozwanego, to oceniając ten zarzut nie można pomijać tego, że sytuacja prawna osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zbliżona do sytuacji osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na poparcie swego stanowiska Sąd Rejonowy powołał się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12 (opubl. OSNC z 2013 r. Nr 10, poz. 113).

Wbrew stanowisku pozwanego na istnienie po jego stronie ekspektatywy prawa rzeczowego nie wpływa treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 r. Orzeczenie to pozostaje bez wpływu na łączącą stronę powodową i (...) W. umowę dzierżawy. Wyrok ten zamyka jedynie drogę do ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości w następstwie orzeczenia sądowego, w żaden sposób nie przekreśla jednak możliwości uzyskania przez Spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) w drodze np. umowy. Sytuacja pozwanego jest więc zbliżona do sytuacji uprawionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu), gdyż pozwany na podstawie tego prawa posiada prawo do korzystania z segmentu, a prawo to jest zbywalne i dziedziczne. Zatem nawet przyjęcie, że do sytuacji pozwanego nie znajduje zastosowania art. 4 ust. 3 u.s.m. skutkowałoby uznaniem, że winien on ponosić opłaty na podstawie art. 4 ust. 1 u.s.m. stosowanego na zasadzie analogii.

Powyższe argumenty przemawiają również za obowiązkiem ponoszenia przez pozwanego opłat na fundusz remontowy. Obowiązek ich ponoszenia obciąża pozwanego na podstawie 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 pozwany jest zobowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych nie tylko z eksploatacją i utrzymaniem segmentu, ale również jest zobowiązany 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 pozwany był zobowiązany do odprowadzania opłat nie tylko związanych z zamieszkiwanym przez niego domem, ale i z nieruchomością wspólną. Na obowiązek ponoszenia opłat związanych z funduszem remontowym nie wpływa sposób wydatkowania środków pochodzących z tych opłat. Konkretnie decyzje i zasady dofinansowania poszczególnych nieruchomości stanowią uprawnienie własne Spółdzielni jako zarządcy.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty dotyczące tego, że dom oddany do użytku pozwanego nie stanowi mienia Spółdzielni i Spółdzielnia nie ma podstaw do zarządzania nim oraz gruntem, na którym został posadowiony, a w konsekwencji do żądania zapłaty poniesionych na jego utrzymania kosztów. Zgodnie z art. 44 k.c.: „Mieniem jest własność i inne prawa majątkowe”. W świetle definicji zawartej w art. 44 k.c. mienie obejmuje obok prawa własności wszystkie pozostałe rodzaje podmiotowych praw majątkowych, a więc zarówno inne prawa rzeczowe, jak i prawa majątkowe wynikające ze stosunków obligacyjnych. Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanego, ale posiada prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości, które uzyskała w ramach opisanej wyżej umowy dzierżawy, czyli prawa majątkowego w rozumieniu art. 44 k.c. Gmina W. wydzierżawiła Spółdzielni grunt celem jego zabudowy mieszkaniowej i pobierania z tego tytułu pożytków. Od tego czasu Gmina W. (aktualnie (...) W.) nie zarządza, ani nie administruje nieruchomością i nie rości sobie praw z tego tytułu. W świetle powyższego powodowa Spółdzielnia na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. jest zobowiązana zarządzać nieruchomością przy ul. (...), na której jest posadowiony segment zajmowany przez pozwanego, gdyż prawo dzierżawy tej nieruchomości stanowi jej

mienie. Dla powyższego obowiązku Spółdzielni oraz związanego z tym obowiązku ponoszenia przez pozwanego opłat nie ma znaczenia to, czy nieruchomości ta jednocześnie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

W tym kontekście wskazać należy, że nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia opisywane przez pozwanego w pismach procesowych okoliczności dotyczące nieprawidłowości jakie miały, w ocenie pozwanego, zaistnieć podczas tworzenia powodowej Spółdzielni. Strona powodowa jest ujawniona w rejestrze przedsiębiorców. Z wpisem tym jest związane domniemanie prawdziwości danych ujawnionych w rejestrze, które to domniemanie nie zostało w toku postępowania obalone.

Dla oceny obowiązku ponoszenia przez pozwanego opłat nie mają także znaczenia podnoszone przez pozwanego okoliczności dotyczące nieważności umów dzierżawy nieruchomości, na których jest m.in. posadowiony budynek zamieszkiwany przez pozwanego. Za niezasadny uznać należy zwłaszcza zarzut, iż umowa z dnia 2 października 1997 r. podpisana została na podstawie uchwały Rady Gminy U. nr (...) z dnia 8 lipca 1997 r. i uchwały nr (...) z dnia 9 września 1997 r., które naruszały prawo, co stwierdził Wojewoda (...) w piśmie z dnia 27 stycznia 1998 r. Rozstrzygnięcie nadzorcze wydane na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym nie stwierdza bowiem nieważności uchwały, na podstawie której została zawarta umowa dzierżawy. Dodatkowo wskazać należy, że umowa dzierżawy nie jest podważana przez żadną z jej stron, a strony umowy pozostają jedynie w sporze co do wysokości czynszu. Zarzutów co do ważności umów dzierżawy nie zgłasza również Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W..

Odnosząc się do wysokości roszczenia Sąd Rejonowy wskazał, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego sądowego W.Z. wynikało, iż łączne zadłużenie pozwanego wobec powodowej Spółdzielni z tytułu opłat związanych z segmentem przy ul (...) za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 lipca 2014 r. wynosiło 42.060,85 zł. Powyższe zadłużenie nie uwzględnia rozliczenia dokonanego na skutek dokonanej przez pozwanego w dniu 11 sierpnia 2017 r. wpłaty kwoty 50.000 zł, z czego powód dokonał potrącenia z wierzytelności kwoty 1.206,57 zł, a więc część opłaty za użytkowanie lokalu za styczeń 2012 r. Wysokość zadłużenia pozwanego wynikającego z połączonej sprawy II C 2495/18 za okres od dnia 15 marca 2017 r. do dnia 15 listopada 2017 r. wyniosła z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem 13.210,91 zł oraz 292,98 zł z tytułu odsetek ustawowych naliczonych na dzień 15 listopada 2017 r.

W świetle art. 4 u.s.m. brak było podstaw do wyliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem jedynie segmentu zajmowanego przez pozwanego, skoro pozwany był on zobligowany do ponoszenia opłat, tak jak inni uprawnieni

z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, a więc zgodnie z postanowieniami statutu. Brak jest zapisów czy to ustawowych, czy też statutowych, które by ograniczały obowiązek ponoszenia przez pozwanego opłat jedynie do wybranych opłat. Dodatkowo wskazać należy, że biegły w swej ustnej opinii uzupełniającej wprost wskazał, że nie jest możliwe wyliczenie kosztów, jakie przypadają na jeden budynek w oparciu o dokumenty źródłowe. Biegły wskazał przy tym, że Spółdzielnia administrując budynkiem zawiera umowy, które dotyczą całego zasobu.

Na potrzeby ustalenie wysokości kosztów zasadnie biegły sądowy przyjął wielkość powierzchni użytkowej segmentu określanego jako lokal (...) przy ul. (...) wynoszącą 195,52 m<sup>2</sup>. Sąd nie miał wątpliwości co do prawidłowości obliczonej powierzchni użytkowej segmentu pozwanego, która była zgodna z polskimi normami i była zgodna z definicją powierzchni użytkowej lokalu zawartej Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. w jakimkolwiek zakresie, gdyż zasądzenie dochodzonej pozewem kwoty nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd jest świadomy rozbieżności w orzecznictwie na gruncie podobnych spraw, co potwierdzają odpisy licznych wyroków, składanych w toku tego procesu. Sąd stoi jednakże na stanowisku, że długotrwałość procedury zmierzającej do uregulowania przez powodową spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...), a w rezultacie brak wywiązania się dotychczas przez powoda z umowy zawartej z pozwanym w 1997 r., nie może stanowić podstawy do zwolnienia z obowiązku uiszczenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Pozwany nie wykazał ani wysokości szkody z tytułu braku uregulowania przez spółdzielnię tytułu do nieruchomości, ani też nie zgłosił zarzutu potrącenia wierzytelności wynikającej z braku wykonania umowy. Trwająca ponad 20 lat niepewność co do stanu prawnego związanego z segmentem pozwanego stanowi niewątpliwie znaczącą niedogodność dla pozwanego. Nie może to jednak skutkować zwolnieniem go z obowiązku ponoszenia opłat za zajmowany przez niego segment. W ocenie Sądu w sytuacji, gdy strona powodowa jako Spółdzielnia ponosi koszty, o których mowa w art. 4 u.s.m., to zwolnienie pozwanego z obowiązku ich uiszczenia oznaczałoby przerzucenie tego obowiązku na pozostałych członków Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub, tak jak pozwanemu, ekspektatywy tych praw. Dodatkowo nie można zapominać, że analizowany w niniejszej sprawie problem dotyczy wielu spółdzielni na terenie (...) W. i terenów, na których znajdują się budynki wielolokalowe stanowiące mienie spółdzielni. Długotrwałość procedur zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których spółdzielnie wybudowały budynki, nie może powodować, że obowiązkiem ponoszenia

kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, z uwagi na odwołanie się do art. 5 k.c., będą obciążane wyłącznie te osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali (domów) w budynkach położonych na gruntach stanowiących własność spółdzielni lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni.

Nieskuteczny okazał się zdaniem Sądu również zarzut pozwanego dotyczący przedawnienia roszczenia zgłoszony w sprawie II C 4829/17. Nie ulega wątpliwości, że świadczenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem domu jednorodzinnego mają charakter świadczeń okresowych i tym samym na podstawie art. 118 k.c. ulegają przedawnieniu wraz z upływem trzech lat od dnia wymagalności roszczenia. Powód złożył pozew w niniejszej sprawie w dniu 3 lipca 2014 r. i tym samym, stosownie do art. 123 § 1 pkt. 1 k.c., przerwał bieg przedawnienia co do pierwotnie dochodzonych w tym postępowania świadczeń naliczonych za okres od 1 września 2011 r.

Sąd, biorąc pod uwagę opinie biegłego i zgromadzone dokumenty, uznał, że zaległość pozwanego wobec powoda w sprawie o zapłatę kwoty 57.959,71 zł na dzień zamknięcia rozprawy wynosi 40.854,28 zł. Wobec tego orzekł jak w punkcie I. 3. wyroku. W sprawie o zapłatę kwoty 13.555,31 zł Sąd uznał, że zaległość pozwanego wobec powoda wynosi 13.503,89 zł, zaś dalej idące powództwo oddalił, o czym orzekł odpowiednio w punkcie II. 1. oraz II. 2. wyroku.

O odsetkach w sprawie o zapłatę kwoty 57.959,71 zł Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 481 k.c. Pozwany winien wносить opłaty za dany miesiąc do 10. dnia każdego miesiąca. Powód wnosił o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, niemniej jednak w pierwszej ze spraw ostatni okres, za który powód domaga się dochodzonej kwoty obejmuje miesiąc lipiec 2014 r. Stąd część roszczeń - w zakresie opłaty za lipiec 2014 r. - stała się wymagalna od dnia 11 lipca 2014 r., od której to daty Sąd zasądził odsetki od całej kwoty. W punkcie I. 4. wyroku Sąd oddalił dalej idące powództwo. Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie odsetek ustawowych w sprawie o zapłatę kwoty 13.555,31 zł, które również podlegały zasądzeniu od dnia wniesienia pozwu.

O kosztach procesu w sprawie o zapłatę kwoty 57.959,71 zł Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I. 5 wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu - z tym, że Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 k.p.c., zgodnie z którą powód obowiązany jest do poniesienia kosztów procesu w 4%, a pozwany w 96%. W zakresie, jakim cofnięcie pozwu było następstwem oświadczenia o potrąceniu przyjąć należy, że sytuacja kształtuje się analogicznie jak w przypadku spełnienia świadczenia w toku postępowania. Wobec tego pozwany może być uznany za stronę przegrywającą proces jedynie w zakresie kwoty

2.132,41 zł, co do której cofnięcie pozwu nie było następstwem skutecznego oświadczenia o potrąceniu.

O kosztach procesu w sprawie o zapłatę kwoty 13.555,31 zł Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt. II.3. wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu. Sąd uznał, że powód uległ w nieznacznej części, wobec czego, stosownie do art. 100 k.p.c. pozwany winien zwrócić mu całość poniesionych kosztów procesu.

4. Od powyższego wyroku Sądu Rejonowego apelację wniósł pozwany K.G., zaskarżając go w części, tj. co do pkt. I. 3., I. 5., oraz II. 1. i II. 3.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego:

- a. art. 4 ust. 3 u.s.m. poprzez jego zastosowanie, pomimo że pozwany nie jest członkiem Spółdzielni,
- b. art. 4 ust. 1<sup>1</sup> oraz art. 6 ust. 3 u.s.m. poprzez ich zastosowanie, podczas gdy pozwanemu nie przysługuje ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ani ekspektatywa tego prawa,
- c. art. 5 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu, pomimo, że żądanie ponoszenia przez pozwanego opłat na rzecz powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

2) naruszenie przepisów postępowania:

– art. 233 k.p.c., poprzez:

- a. przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegającą na bezkrytycznym uznaniu za wiarygodną opinię biegłego, który ustalając koszty eksploatacyjne oparł się wyłącznie na dokumentach sporządzonych przez powoda, nie badając dokumentów źródłowych, na podstawie których można dopiero określić koszty faktycznie poniesione przez powoda,
- b. ustalenie, że powód prawidłowo nalicza opłaty, pomimo, że do powierzchni użytkowej segmentu nie powinno się wliczać powierzchni garażu, schodów i pomieszczenia technicznego,
- c. nieuwzględnienie faktu, że pozwany samodzielnie ponosi koszty dostarczania wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci,
- d. oddalenie wniosków dowodowych pozwanego o zobowiązanie powoda do przedstawienia dokumentów, w szczególności protokołów z lustracji powódki, z których wynika, że opłaty pobierane przez powoda nie odpowiadały rzeczywistym kosztom przez niego oraz dotyczących zawartych przez niego umów dzierżawy nieruchomości, na której znajduje się segment pozwanego, a które w ocenie pozwanego winny zostać

uznane za nieważne, w konsekwencji czego należy uznać, że powód nie dysponuje jakimikolwiek prawami do przedmiotowej nieruchomości,

- art. 327<sup>1</sup> k.p.c. poprzez nieuzasadnienie powodów nieuwzględnienia wniosków dowodowych pozwanego,
- art. 98 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie kosztów procesu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów sądowych wywołanych wniesieniem apelacji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisanyymi normami.

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

Apelację pozwanego K. G. Sąd Okręgowy uznał za uzasadnioną, jakkolwiek nie podziela wszystkich podniesionych w niej zarzutów.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do wskazanych w apelacji naruszeń przepisów postępowania. Tylko bowiem stan faktyczny ustalony w postępowaniu przeprowadzonym z poszanowaniem właściwych norm proceduralnych może stanowić podstawę niewadliwej oceny materialnoprawnej poddanego pod osąd roszczenia.

Sąd Okręgowy, co do zasady, podziela poczynione przez Sąd *meriti* ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne.

Nie można zgodzić się z pozwanym, że Sąd Rejonowy „bezkrytycznie” uznał za wiarygodną sporządzoną w niniejszej sprawie opinię biegłego sądowego W. Z.. Na s. 10 - 11 oraz 18 – 20 uzasadnienia zaskarżonego wyroku (*k. 1665 verte – 1666 i 1669 verte – 1670 verte*) Sąd ten rzeczowo i przekonująco uzasadnił swą pozytywną ocenę przedmiotowej opinii i jej przydatności dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie zasługuje przy tym na uwzględnienie zarzut, że dla potrzeb sporządzenia opinii biegły nie badał dokumentów źródłowych. Na s. 6 opinii z dnia 31 stycznia 2019 r. jednoznacznie wyjaśniono, że „opiniujący zwrócił się do Spółdzielni o udostępnienie stosownych materiałów. W skład otrzymanych materiałów wchodzi m.in. dokumenty obrazujące wykonanie kosztów w poszczególnych latach, w odniesieniu do tej właśnie nieruchomości” (*k. 593*). Z kolei w opinii uzupełniającej z dnia 27 lutego 2020 r. biegły wskazał, że „(n)iewątpliwie szereg kosztów ponoszonych z tytułu świadczonych na rzecz Spółdzielni usług dokumentowana jest fakturami bądź rachunkami odnoszącymi się do pełnej usługi i dotyczy całego zasobu Spółdzielni. (...) Przepisanie części tych kosztów do konkretnej nieruchomości wymagałoby w pierwszej kolejności dokonania podziału tych kosztów na



poszczególne nieruchomości w oparciu o obowiązujące regulacje ustalone przez właściwe organy Spółdzielni. Sprowadzałoby się to do ustalenia kosztów związanych z eksploatacją wszystkich nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni – a to nie było przedmiotem sporządzanej opinii” (s. 4 *opinii uzupełniającej* /k. 755/). Ewentualne uchybienie Sądu I instancji dotyczące zakreślenia tezy dla biegłego w postanowieniu dowodowym nie mieści się zaś w hipotezie normy wynikającej z art. 233 k.p.c. Przepis ten stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (§ 1) oraz, że sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu (§ 2).

Zarzut nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy faktu, że pozwany samodzielnie ponosi koszty dostarczania wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci oraz zarzut dotyczący oddalenia wniosków dowodowych pozwanego o zobowiązanie powoda do przedstawienia wskazanych w apelacji dokumentów również nie poddają się ocenie przez pryzmat treści powołanego na ich poparcie art. 233 k.p.c.

Apelujący nie wskazał, który konkretnie dowód (dowody), mające świadczyć o tym, że ponosi on samodzielnie koszty dostarczania wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci Sąd I instancji poddał wadliwej w świetle treści art. 233 k.p.c., co doprowadziło w konsekwencji do błędnych albo niepełnych ustaleń faktycznych. Niezależnie od tego wskazać należy, że powyższa okoliczność była pomiędzy stronami bezsporna, albowiem powodowa Spółdzielnia przyznała ją w piśmie procesowym z dnia 14 września 2017 r., w którym, właśnie na nią się powołując, wyjaśniła, że skorygowała swoje naliczenia zadłużenia pozwanego i w związku z tym zmodyfikowała powództwo (*k. 403-406*). Fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, w ogóle nie wymagają dowodu (art. 231 k.p.c.).

Jeżeli niektóre wnioski dowodowe pozwanego zostały oddalone, to oczywistym jest, że dowody, których one dotyczyły, w ogóle nie zostały poddane ocenie Sądu I instancji, który w związku z tym nie mógł naruszyć ustanowionych w art. 233 k.p.c. reguł oceny ich wiarygodności i mocy dowodowej. Wobec braku pozytywnego rozstrzygnięcia o tych wnioskach nie wchodziło też w grę dokonywanie oceny znaczenia nieprzedstawienia żądanych dokumentów przez powodową Spółdzielnię.

Ponadto należy wskazać, że wniosek pozwanego o zobowiązanie powoda do złożenia dokumentów wskazanych w pkt. 3 b) pisma procesowego pozwanego z dnia 10 lutego 2021 r. (*k. 1431 verte*) został oddalony postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 23 lutego 2021 r. (*k. 1469 verte*). Ani na tej rozprawie, ani na żadnej z następnych (kolejne rozprawy odbyły się w dniach 18 maja 2021 r., 2 września 2021 r. i 18 listopada

2021 r.) pozwany, który był na nich osobiście obecny, nie złożył zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Przepis ten, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 7 listopada 2019 r., stanowił w zd. 2, że stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Wprawdzie w obecnym stanie prawnym powołany przepis ogranicza opisaną sankcję za niezgłoszenie zastrzeżenia wyłącznie do stron zastępowanych przez adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej (por. art. 162 § 2 k.p.c. w aktualnym brzmieniu), zaś pozwany na ostatnich rozprawach przed Sądem Rejonowym działał bez profesjonalnego pełnomocnika, to jednak aż do zakończenia postępowania w I instancji w sprawie, co do zasady, miały zastosowanie przepisy k.p.c. w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469). W połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawie o sygn. II C 2495/18, jak już była o tym mowa w tzw. części historycznej niniejszego uzasadnienia, w dniu 18 grudnia 2017 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Tymczasem zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. sprawy, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy [tj. przed dniem 7 listopada 2019 r.] wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do czasu zakończenia postępowania w danej instancji podlegają rozpoznaniu zgodnie z przepisami w brzmieniu dotychczasowym.

Z tych samych przyczyn, odpowiednio, nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup> k.p.c. Wskazany przepis również bowiem został dodany do Kodeksu ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. Przepisy regulujące zasady sporządzania i treść uzasadnienia regulują postępowanie przed sądem pierwszej instancji, w związku z czym przyjąć należy, że z przyczyn wyłożonych w poprzednim akapicie w niniejszej sprawie nie miały one (w znowelizowanej wersji) zastosowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że „[p]rzyjęta przez powódkę jak i biegłego powierzchnia użytkowa segmentu pozwanego była zgodna z polskimi normami i była zgodna z definicją powierzchni użytkowej lokalu zawartej Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” (s. 19 uzasadnienia /k. 1670/). Wobec tego kolejny zarzut pozwanego - że Sąd *meriti* niezasadnie uznał, iż powodowa Spółdzielnia nalicza opłaty za użytkowany przez niego segment prawidłowo, nie może się ostać. Za naliczone „prawidłowo” należy bowiem uznać opłaty naliczone zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni. Jeżeli pozwany uważa, że naliczenia te są niezgodne z prawem, w szczególności z powodu przyjęcia za ich podstawę nieprawidłowej powierzchni

użytkowej jego segmentu, powinien był sformułować odpowiedni zarzut naruszenia prawa materialnego, czego jednak nie uczynił.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadny okazał się natomiast 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 dochodzonego przez powodową Spółdzielnię roszczenia przez pryzmat klauzuli generalnej wynikającej z powołanego przepisu Sąd Okręgowy miał na uwadze, że niniejsza sprawa była już przedmiotem badania przez sąd drugiej instancji, który wyrokiem wydanym w dniu 30 marca 2017 r. w sprawie o sygn. V Ca 2587/16 uchylił poprzedni wyrok Sądu Rejonowego (z dnia 23 września 2015 r.) i przekazał ją temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 r. i mającym zastosowanie w niniejszej sprawie od chwili zakończenia postępowania w pierwszej instancji) ocena prawna wyrażona w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiąże zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak przypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego lub faktycznego, albo po wydaniu wyroku sądu drugiej instancji Sąd Najwyższy w uchwale rozstrzygającej zagadnienie prawne wyraził odmienną ocenę prawną.

Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie zaistniała zmiana, która uzasadnia zastosowanie art. 386 § 6 zd. 2 k.p.c., a w konsekwencji odstąpienie od zapatrywań prawnych wyrażonych przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 30 marca 2017 r. Zmianę tę stanowi 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 „(...)” z siedzibą w W. przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na której posadowiony jest m.in. segment użytkowany przez pozwanego K.G.. 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 (...) Rady Gminy W. z dnia 25 lipca 2000 r.

Wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Rejonowy, 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 dniu 1 września 1997 r. umowę nr 212, przestało *de facto* w ogóle od niej zależeć i pozostaje już tylko w gestii właściciela nieruchomości ((...) W.y), który może, ale nie musi się na to zgodzić. W dacie wydania poprzedniego wyroku przez Sąd II instancji (tj. w dniu 30 marca 2017 r.) w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można było przyjąć, że sytuacja prawna pozwanego w aspekcie jego 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 jego 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 (...) W. 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 pozwanego 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 I instancji w istocie pozwany nie ma obecnie realnej perspektywy uzyskania prawnorzeczowego tytułu do swojego domu.

W wyroku wydanym w dniu 30 marca 2017 r. tut. Sąd przyjął, że tytuł prawny Spółdzielni do gruntu w postaci prawa dzierżawy nie powodował nieważności zawartej z pozwanym umowy, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania dla niego domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, ani też dokonanego przydziału tego domu. Brak po stronie powoda prawnorzeczowego tytułu prawnego do nieruchomości powoduje natomiast, że należy przyjąć, iż w wyniku dokonanego przydziału oraz udostępnienia wybudowanego segmentu do korzystania zawiązał się między nimi stosunek prawny o charakterze obligacyjnym, odpowiadający treściowo spółdzielczemu lokatorskiemu prawu

do lokalu. Ten pogląd prawny był wiążący zarówno dla Sądu Rejonowego ponownie rozpoznającego niniejszą sprawę, jak i dla Sądu Okręgowego rozpoznającego obecnie apelację pozwanego. Powyższe przesądza o bezzasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia prawa materialnego w zakresie, w jakim dotyczy on zastosowania przez Sąd Rejonowy do oceny roszczenia powodowej Spółdzielni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo, że – jak podniesiono w apelacji - pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, nie przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ani ekspektatywa tego prawa. Opisana wyżej zmiana stanu faktycznego i prawnego, wynikająca z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 lutego 2020 r., sygn. II C 33/19, 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 pozwanego jest również odmienne niż Sądu Rejonowego.

Przypomnieć należy, że więź prawna między powodową Spółdzielnią a pozwanym została zawiązana przez zawarcie umowy nr (...) z dnia 1 września 2017 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 (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli) wskazał, że „Pozwany [(...)W.] 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 blisko 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 pozwanego opłatami, będącymi przedmiotem niniejszego sporu. Takie postępowanie należy ocenić jako po prostu nieuczciwe, ponieważ sytuacja prawna pozwanego jako osoby korzystającej z wybudowanego przez Spółdzielnię i przydzielonego mu segmentu, do którego przysługuje mu jedynie ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu, miała być w założeniu tymczasowa. W tym jedynie kontekście obciążanie pozwanego 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 pozwany znalazł się w swego rodzaju pułapce, gdyż nie ma on żadnych środków pozwalających mu na wyegzekwowanie od powoda zobowiązania wynikającego z zawartej z nim umowy. Jeżeli pomimo tego miałby on w dalszym ciągu uiszczać opłaty m.in. dochodzone pozwem w niniejszej sprawie, to taką sytuację należałoby uznać za jednostronnie korzystną wyłącznie dla Spółdzielni.

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 pozwanym, a które ostatecznie, według stanu na datę zamknięcia rozprawy w Sądzie Rejonowym, 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 współżycia 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 w taki sposób, że powództwo oddalił w całości. Mając na uwadze zastosowany przez Sąd Rejonowy podział sentencji tego wyroku na jednostki redakcyjne oznaczało to konieczność uchylecia ppkt. 3 w pkt. I (czego konsekwencją jest oznaczenie dotychczasowego ppkt. 4 jako ppkt. 3) oraz odpowiednia zmiana treści pkt. II.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym jest także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji, poprzez obciążenie nimi w całości powodowej Spółdzielni na podstawie art. 98 k.p.c. Dlatego Sąd Okręgowy uchylił ppkt. 5 w pkt. I zaskarżonego wyroku oraz dodał pkt. III, w którym ustalił, że powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. winien zwrócić pozwanemu K.G. całość poniesionych przez pozwanego kosztów procesu w obydwu sprawach wskazanych w pkt. I i II i pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

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 procesu. Na zasądzoną z tytułu obowiązku ich zwrotu od powoda na rzecz pozwanego kwotę 6.788 zł składają się: opłata od apelacji – 2.721 zł (*k. 1677 – potwierdzenie uiszczenia opłaty*) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym, który nie prowadził sprawy w pierwszej instancji – 4.050 zł (§ 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm./), powiększone o kwotę 17 zł uiszczoną tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i rozważania prawne, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.