



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Ada Sędrowska**

Protokolant: **Julia Kuźniarska**

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2022r. w Warszawie
na rozprawie

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej** z siedzibą w **Warszawie**
przeciwko

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy–Mokotowa w Warszawie

z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. akt II C 448/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

- 1. umarza postępowanie co do kwoty 2 970,67 zł (dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt 67/100 złotych)**
- 2. zasądza od** **na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej**
z siedzibą w Warszawie kwotę 11 927,39 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem 39/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty;
- 3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**
- 4. ustala, że** **ponosi koszty procesu w 34%, a Spółdzielnia Mieszkaniowa** **z siedzibą w Warszawie w 66 % za wyjątkiem nieuiszczonych wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie tytułem wynagrodzenia biegłego (Wyceny i Ekspertyzy- Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Spółki z.o.o. w Warszawie), które to**

wydatki przejmuję na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie; szczegółowe wyliczenie pozostałych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu;

- II. oddala apelację w pozostałym zakresie;
- III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie na rzecz kwotę 1 929,40 zł (tysiąc dziewięćset dwadzieścia dziewięć 40/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania instancji odwoławczej.

Uzasadnienie

Pozwem złożonym 23 maja 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie wniosła o zasądzenie od kwoty 35.080 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwanemu przysługuje prawo ekspektatywy do domu jednorodzinnego wraz z garażem przy ul. w Warszawie. Pozwany nabył prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem z dnia 29 stycznia 2001 r., pozwany nie jest członkiem powodowej spółdzielni. Powód wskazał, że pozwany uiszcza na rzecz powoda należne opłaty eksploatacyjne w sposób nieregularny. Zadłużenie pozwanego wynosi 35,080 zł.

Sprzeciwem od wydanego nakazu zapłaty, pozwany zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego na jego rzecz było nieskuteczne z uwagi na fakt, że powód nie jest i nie był właścicielem gruntu i posadowionego na nim budynku. W ocenie pozwanego oznacza to, że nie istnieje podstawa prawna umożliwiająca dochodzenie od nich należności za opłaty eksploatacyjne. Pozwany wskazał również na brak stosownej umowy pomiędzy właścicielem gruntu a Spółdzielnią, która nie ma prawa do zarządzania należącym do pozwanego segmentem oraz podniósł, że opłaty naliczane przez powódkę nie odpowiadały rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię i były naliczanie nieprawidłowo.

W dalszej części postępowania pozwany dodatkowo zarzucił powódce naruszenie art. 5 k.c.

Powód w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymał dotychczas zaprezentowane stanowisko i wskazał, że pozwanemu przysługuje ekspektatywa własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, zaś powstanie pełnego własnościowego prawa do domu wymaga spełnienia się dodatkowej przesłanki w postaci nabycia tytułu prawnorzeczowego do nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest dom pozwanego. Powód wskazał, że w wyniku przydziału domu pozwanemu po jego stronie powstało co najmniej prawo obligacyjne o treści odpowiadającej prawu właściwemu. Oznacza to, że w zakresie praw i obowiązków

pozwanego znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy, odnoszące się do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym w zakresie opłat eksploatacyjnych. Powód wskazał również, że ma obowiązek zarządzać nieruchomością, na której znajduje się dom pozwanego albowiem należy ona do mienia spółdzielni.

W dniu 27 listopada 2019 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 32.109,33 zł.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie:

- I. zasądził od _____ na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej _____ z siedzibą w Warszawie kwotę 32 109,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 maja 2016r. do dnia zapłaty;
- II. umarzył postępowanie co do kwoty 2 970,67 zł;
- III. zasądził od _____ na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej _____ z siedzibą w Warszawie kwotę 1 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 51 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictw;
- IV. nakazał pobrać od _____ na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa kwotę 9 017,76 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa na poczet opinii biegłego

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne:

Powód - Spółdzielnia Mieszkaniowa _____ z siedzibą w Warszawie zawarła z pozwanym w dniu 1 września 1997 r. umowę nr 212, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem zlokalizowanego na działce położonej w Warszawie przy ul.

Pozwany w dniu 29 stycznia 2001 r. otrzymał przydział ww. domu wraz z garażem.

Dom, którego pozwany otrzymał przydział, posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 4/1 z obrębu 1-11-05 w Warszawie, stanowiącej własność m.st. Warszawy. Powód jest dzierżawcą wymienionej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z § 10 ust 2 statutu spółdzielni obowiązującego w dacie zawarcia umowy i przydziału, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

Pismem z dnia 29 grudnia 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia w wysokości 27.360,21 zł.

Zadłużenie pozwanego wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od sierpnia 2014 r. do maja 2016 r. wynosi 32.109,33 zł.

Sąd I instancji wskazał, że ustalając stan faktyczny oparł się na dowodach w postaci zalegających w aktach sprawy dokumentów, uznając, że stanowią one wiarygodny dowód w sprawie. Sąd Rejonowy przymiotem wiarygodności obdarzył sporządzony przez biegłego sądowego dowód z opinii instytutu naukowego, wskazując, że opinia została sporządzona na podstawie akt sprawy i dokumentów finansowych przedstawionych przez powoda, wskazując że złożony przez pozwanego zarzuty do tak sporządzonej opinii nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości, wskazując, że w okresie obejmującym powództwo pozwany uiszczał opłaty eksploatacyjne jedynie sporadycznie, mimo że obowiązek ponoszenia opłat za eksploatację i używanie lokali mieszkalnych wynika wprost z ustawy. Za irrelevantne dla rozstrzygnięcia uznał Sąd I instancji twierdzenia pozwanego co do okoliczności związanej ze wzniesieniem domu jednorodzinnego pozwanego na gruncie, który nie stanowił mienia Spółdzielni, a tym samym o nieważności przydziału do domu jednorodzinnego, a co za tym idzie braku podstaw do żądania od pozwanego opłat eksploatacyjnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że żaden przepis nie uzależnia ustanowienia własnościowego prawa do lokalu od własności spółdzielni do gruntu, co potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego (*m.in. Uchwała SN - Izby Cywilnej z dnia 28 września 1994 r. III CZP 121/94, Uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r. III CZP 73/94*). Bez wpływu na obowiązek ponoszenia na rzecz Spółdzielni opłat z tytułu korzystania z mediów i innych świadczeń obciążających lokal uznał Sąd Rejonowy twierdzenia pozwanego co do braku posiadania tytułu prawnego do przedmiotowego domu jednorodzinnego. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, iż powodowa spółdzielnia posiadała tytuł prawny oraz uprawnienie do zabudowy wynikające z

umowy dzierżawy zawartej z m.st. Warszawa. Tytuł prawny spółdzielni do przedmiotowego gruntu (tu: dzierżawa) nie powodował nieważności umowy, na mocy której powodowa spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, a obowiązkiem pozwanego (nabywcy) było uiszczanie opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem nieruchomości.

Odnosząc się z kolei do kwestii spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym również prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, Sąd Rejonowy wskazał, iż dochodziło już - w orzecznictwie Sądu Najwyższego - do akceptacji czynności zmierzających do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bezpośrednio na rzecz członka spółdzielni w umowie o przydział lokalu lub też w wyniku przekształcenia w to prawo już istniejącego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (*;uzasadnienie uchwały SN z dnia 30 maja 1994 r. III CZP 73/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 236*) także wtedy, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu prawnorzecowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej przez nią nieruchomości. Potrzeby obrotu prawnego oraz możliwość uzyskania kredytu bankowego przy zabezpieczeniu hipotecznym obciążającym omawiane prawo rzeczowe doprowadziły do występowania z wnioskiem o zakładanie odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mimo braku tytułu właścicielskiego lub też *quasi* właścicielskiego do gruntu. Wskazał przy tym, iż w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 roku w sprawie III CZP 73/94 wyjaśniono, iż założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny; założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej nie musiało zatem poprzedzać ustanowienia odrębnej księgi wieczystej dla omawianego prawa rzeczowego. Jak dodał Sąd I instancji, z treści cytowanej uchwały Sądu Najwyższego wynika, iż skoro wprowadzono regulację prawną dotyczącą prawnego statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie, w którym nie doszło do uregulowania stanu własności nieruchomości i budynków przez wiele spółdzielni mieszkaniowych, to stało się tak w celu m.in. uniezależnienia członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, od czynności spółdzielni mieszkaniowej oraz jej aktywności w zakresie uporządkowania własności nieruchomości. Takie uniezależnienie zakładało więc możliwość skutecznego ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w wyniku przydziału lokalu, a w każdym razie odmienną niż wskazana sekwencję zdarzeń mających prowadzić do powstania tego prawa. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy

w uchwale z dnia 28 września 1994 roku w sprawie III CZP 121/94 (*Rejent 1996, Nr 3, s. 123*), w której wyjaśniono, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej praw wymienionych w art. 24¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Obecnie na tle unormowań ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.), ostatecznie przesądzono w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku (*III CZP 104/12, OSNC 2013/10/113*), że niedopuszczalne jest *de lege lata* skuteczne tworzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (bądź też prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej) w przypadku nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności czy też współwłasności gruntu lub też prawa użytkowania wieczystego - zarówno w wyniku bezpośredniego utworzenia tego prawa na podstawie umowy członka ze spółdzielnią (tzw. przydziału) jak też w rezultacie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy wyposażeniu członka spółdzielni w wynikające *ex lege* roszczenie o zawarcie odpowiedniej umowy transformacyjnej. Sąd Rejonowy wskazał również, iż Sąd Najwyższy podkreślił, że negacja prawnego sposobu ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku nie oznacza eliminacji takiej możliwej wykładni tego przepisu, która nie narusza ogólnych reguł ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych i tym samym reguł nabywania tychże praw w wyniku następstwa prawnego o charakterze konstytutywnym, a także w zasadzie nie godzi w sferę uprawnień właściciela gruntu.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że zarówno w literaturze jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego, czyli tzw. ekspektatywy, m.in. w związku z zagadnieniem podziału majątku byłych małżonków, w skład którego wchodziło uprawnienie do uzyskania tzw. przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Aktualność tejże konstrukcji w porządku prawnym, tj. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczenia kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego ekspektatywą, przyjmowanego w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego; nawiązuje do niej również sam ustawodawca np. w art. 17⁴, 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie;

problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektatywy jako prawa podmiotowego, samodzielnego w relacji do prawa oczekiwanego. Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna wówczas, gdy doszło między członkiem a spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

Oceniając w dalszej kolejności zasadność dochodzonego przez powodową spółdzielnię roszczenia względem pozwanego Sąd Rejonowy odniósł się do postawy prawnej powództwa i przywołał treść art. 4 ust.1, 3 i 4, art 1¹ i art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy przypomniał, że z ustalonego w oparciu o opinie powołanego instytutu naukowego stanu faktycznego wynika, że wysokość zaległych opłat eksploatacyjnych obciążających nieruchomość pozwanego za okres wskazany w pozwie wynosiła 32.109,33 zł.

Sąd Rejonowy przypomniał, iż pozwany nie zaskarżył żadnej z uchwał spółdzielni, mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu Rejonowego podnoszone przez pozwanego zarzuty przeciwko zasadności jak też wysokości roszczenia powoda okazały się nietrafne. Szczegółowy materiał dowodowy zgromadzony w toku całego procesu wykazał, że żądanie powoda było słuszne co do zasady. Natomiast w kwestii wysokości roszczenia dochodzonego przez powoda, Sąd Rejonowy oparł się na opiniach biegłego sądowego (instytutu naukowego), który wyliczając należne od pozwanego opłaty eksploatacyjne, dokonał odpowiednich korekt w obliczeniach przedstawionych przez stronę powodową. Wpłaty dokonywane przez pozwanego na rzecz spółdzielni zostały przez biegłego prawidłowo uwzględnione.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego naruszenia art. 5 k.c. Sąd I instancji wskazał, iż podniesiony zarzut nie może skutecznie doprowadzić do oddalenia powództwa.

Sąd Rejonowy nie negował okoliczności, iż obecnie toczy się spór między Spółdzielnią a m.st. Warszawa co do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanego. Tym samym uwzględnienie zarzutu pozwanego oznaczałoby de facto przerzucenie całej odpowiedzialności za ten stan na powodową Spółdzielnię. W niniejszym postępowaniu Sąd Rejonowy nie miał jednak – jak wskazywał – kompetencji do oceny przyczyn, dla których dotychczas nie doszło do

uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu. Sąd Rejonowy wskazał na dodatkową okoliczność, a mianowicie zwolnienie z odpowiedzialności finansowej pozwanego (tj. możliwości egzekwowania od niego zaległych opłat eksploatacyjnych) będzie rodziło daleko idące skutki dla całej Spółdzielni, a przede wszystkim skutki finansowe odczują pozostali członkowie tej Spółdzielni. Pozwany bowiem zaprzestanie w ogóle ponosić jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych - jeżeli by wygrał ten spór, a reszta spółdzielców będzie musiała ponosić koszty utrzymania nieruchomości pozwanego, które Spółdzielnia na nich rozłoży.

W szerszym kontekście tego sporu, w ocenie Sądu Rejonowego takie rozumienie naruszenia przez Spółdzielnię zasad współżycia społecznego, że dotychczas nie uregulowała stanu prawnego gruntu, nie może uwalniać zobowiązanych od regulowania należności wynikających z prawa spółdzielczego i wewnętrznych regulacji Spółdzielni.

Sam fakt braku uregulowania stanu prawnego przez inne Spółdzielnie na terenie m.st. Warszawa wynikający z długotrwałości tego typu procedur nie może uzasadniać zastosowania normy z art. 5 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego wygranie przez pozwanych dłużników sporów ze Spółdzielniami w analogicznych stanach faktycznych (przy nieuregulowanym stanie prawnym) z powołaniem się na art. 5 k.c., miałyby przełożenie na ogólny stan finansów spółdzielni jak również nie znalazłoby zrozumienia wśród innych spółdzielców regulujących swoje zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt 1 sentencji, a w części postępowanie umorzył wobec cofnięcia powództwa (pkt 2).

O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanego, który prawie w całości przegrał.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył pozwany zaskarżając orzeczenie w całości, podnosząc naruszenie:

1. przepisów postępowania, które miało wpływa na wynik sprawy, tj. naruszenie przepisów art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego,
2. obrazę prawa materialnego, tj.:

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy w realiach niniejszej sprawy wynika zasadność uwzględnienia zasad współżycia społecznego,
- art. 4 ust. 1 – 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich błędna wykładnię i niewłaściwe zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Wobec powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, jak również orzeczenie co do kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowa Spółdzielnia wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo w zasadna.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutów błędnego, zdaniem pozwanego, ustalenia tytułu prawnego pozwanego do przedmiotowego lokalu. Sąd Okręgowy podziela ustalenia zaskarżonego wyroku, które doprowadziły Sąd do ustalenia po stronie pozwanej ekspektatyw prawa podmiotowego.

Przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu związany jest z tytułem własności bądź wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest budynek, którego dotyczy przydział. Zgodnie z art. 213 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, w brzmieniu na datę przydziału prawa pozwanemu, który mocą art. 232 § 4 u.p.sp. ma zastosowanie również do prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokalu 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 Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2002 roku, sygn. akt. III CZP 11/02). Poza sporem jest, że powódka nie była w chwili przydziału lokalu pozwanemu i nie jest nadal, właścicielem, ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym posadowiony jest dom zajmowany przez pozwanego. Spółdzielnia jest dzierżawcą tego gruntu. Prawa to, należące do praw obligacyjnych, a nie rzeczowych nie może być obciążone spółdzielczym prawem do domu jednorodzinnego (ograniczony prawem rzeczowym). Dlatego też przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wydany pozwanemu w dniu 29 stycznia 2001 roku był nieskuteczny. Nie był jednak nieważny, a pozwanemu przysługuje obecnie ekspektatywa 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 (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 roku P3/3). 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 roku w sprawie dotyczącej powodowej spółdzielni i jednego z jej członków (sygn. akt. I A Ca 1485/14) wniosek 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.

Po wejściu w życie z dniem 24 kwietnia 2001 roku przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa członków spółdzielni, a także osób nie będących członkami, wynikające z zawartych ze spółdzielnią mieszkaniową przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 roku V CSK 65/09). Tezę tę podtrzymano także po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125, poz. 873), której art. 7 wyłączył możliwość zawierania umów tworzących ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów o ustanowieniu 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

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jako ograniczone prawo rzeczowe, musiało istnieć w dniu wejścia w życie ustawy. Jeśli w dniu 24.04.2001 r. istniała jedynie ekspektatywa tego prawa, uległa ona przekształceniu – stosownie do art. 37 ustawy (uchylony zmianą z 2002 roku) – w ekspektatywę własności domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki gruntu, do której mają zastosowanie art. 18 i n. ustawy (*Roman Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do art. 52. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Lex*)

Z rozważań tych wynika zasadność tezy, że pozwanemu przysługuje ekspektatywa własności domu jednorodzinnego. Na skutek wydania przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, wobec braku tytułu własności (użytkowania wieczystego) do nieruchomości, z chwilą przydziału ukształtował się pomiędzy stronami stosunek obligacyjny związany z posiadaniem lokalem i odpowiadający treściowo spółdzielczemu własnościowemu prawu do domu jednorodzinnego (ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego) przekształcony na skutek zmian wskazanej wyżej ustawy w ekspektatywę własności do domu jednorodzinnego. Dlatego też, skoro pozwanemu przysługuje prawo odpowiadające prawu własności, prawo majątkowe, zbywalne i dziedziczne, to zobowiązany jest on również do ponoszenia obowiązków majątkowych wynikających z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu wykluczenia z członkostwa w spółdzielni obowiązek ten określony był art. 4 ust. 2 ustawy, po utracie statusu członka, w drodze analogii art. 4 ust. 4 ustawy (*tożsamo tutejszy Sąd orzekł w sprawie V Ca o zapłatę z powództwa Spółdzielni przeciwko pozwanemu, tyle, że za inny okres*).

Wychodząc z wykładni logicznej, systemowej i funkcjonalnej przepis ten będzie miał zastosowanie w sprawie odpowiednio, to znaczy zależnie od sytuacji, bowiem w wypadku domu jednorodzinnego trudno mówić o nieruchomości wspólnej. Może mieć natomiast zastosowanie zd. 2 tego przepisu w zakresie odnoszący się do mienia spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Przy czym w sprawie powódka nie udowodniła istnienia takich nieruchomości.

Zgodzić natomiast należy się z apelującym, że ani postanowienia statutu Spółdzielni, ani uchwały jej organów nie mają zastosowania do pozwanego jako posiadającego eskpektatywę własności domu jednorodzinnego, niebędącego członkiem Spółdzielni.

Mimo tych ustaleń żądanie Spółdzielni zasadne było tylko w części. Zasadny bowiem okazał się zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zakresie w jakim powodowa spółdzielnia żądała zasądzenia od pozwanego świadczenia ponad kwotę 11 927,39 złotych obejmującego opłaty na fundusz remontowy i z tytułu eksploatacji podstawowej.

Pozwany odnosząc się do obowiązków i praw wynikających z zawartej przez strony umowy z dnia 23 sierpnia 1997 roku, na podstawie której powódka zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz przeniesienia na członków (pozwanego) własności tego domu wraz z prawem własności (§ 7 ust.1 umowy k.1258), a pozwany do pokrycia kosztów budowy (§13 umowy) i przeniesienia własności przydzielonego im domu jednorodzinnego wraz z działką (§ 7 ust 2 umowy) wskazywał, że wykonał swoje zobowiązanie wynikające z umowy wobec Spółdzielni. Ta natomiast od przeszło dwudziestu lat nie przeniosła własności domu wraz z działką na rzecz powoda. Mając na uwadze te niezaprzeczone przez stronę pozwaną fakty, a także okoliczności, które ujawniły się w toku postępowania apelacyjnego ustalone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie 20 kwietnia 2021 roku Sąd Okręgowy uznał, że przez brak skutecznego działania Spółdzielnia narusza zasadę należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązań umownych, a przede wszystkim zaufania partnerów. Funkcjonowanie nowoczesnego społeczeństwa opiera się na zaufaniu – decyzje i działania poszczególnych podmiotów opierają się na założeniu (oczekiwaniu) określonych, korzystnych reakcji partnerów społecznych. Oczekiwania takie mogą być skierowane wobec konkretnych osób, ale także wobec określonych instytucji (struktur organizacyjnych). Szczególnego znaczenia nabierają zatem instrumenty prawne służące ochronie zaufania, w tym klauzula generalna zasad współzycia

społecznego. Można bowiem, jak się wydaje, sformułować generalną normę moralną nakazującą postępować zgodnie z uzasadnionymi oczekiwaniami (zaufaniem) partnerów społecznych. Konkretyzacja tej zasady wymaga uwzględnienia wielu czynników. Generalnie można stwierdzić, że zaufanie do określonego postępowania konkretnej osoby jest uzasadnione w takim stopniu, by podlegało ochronie prawnej (przez klauzulę zasad współżycia społecznego) wówczas, gdy zostało przez tę osobę wywołane. Wywołanie zaufania może przede wszystkim polegać na zapewnieniu wprost o określonym przyszłym postępowaniu. W takiej sytuacji podjęcie postępowania niezgodnego z uzasadnionymi oczekiwaniami innej osoby można uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (*tak komentarz do art. 5 k.c. red. Gniewek 2021, wyd. 10/Machnikowski, Legalis*).

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego powołanego wyroku powódka nie poczyniła należytych starań, by uzyskać własność lub użytkowanie wieczystego przedmiotowego gruntu, mimo, że gmina Warszawa Ursynów podjęła w dniu 25 lipca 2000 roku uchwałę nr 287 o przeznaczeniu przez m.st warszawa przedmiotowej nieruchomości do oddania powódce w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Pomimo rozmów z m.st. Warszawa Spółdzielnia nadal nie dysponuje tytułem własności lub użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu, jej powództwo o zobowiązanie m.st Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego oraz przeniesienia własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń zostało prawomocnie oddalone. Wobec braku skutecznych działań Spółdzielni pozwany od wielu lat, pomimo wykonania własnych zobowiązań, dysponuje jedynie ekspektywą prawa do domu jednorodzinnego. Przy czym pozwany jako finansujący swój udział w kosztach budowy w części obejmującej dom przez niego zajmowany pokrył, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym umową z dnia 1 września 1997 roku, także koszty pozyskania terenu. Spółdzielnia dysponowała więc funduszem koniecznym na nabycie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Powódka od 25 lat nie jest w stanie wykonać zobowiązań przyjętych na siebie umową zawartą z pozwanym. Gdyby Spółdzielnia wykonała umowę pozwany nie byłby obciążany wszystkimi kosztami, których żąda powódka, opłatami na fundusz remontowy, opłatami eksploatacji podstawowej. Z zeznań pozwanego wynika również, że powódka, nie przeprowadzała żadnych remontów w nieruchomości przy

W tym zakresie żądanie pozwu Sąd Okręgowy uznał za nadużycie prawa.

Pozwany zobowiązany jest natomiast do ponoszenia tych wydatków, które związane są z korzystaniem przez niego z segmentu w okresie od sierpnia 2014 roku do maja 2016 roku, czyli w zakresie w jakim musiałby je ponosić, będąc właścicielem domu jednorodzinnego. Dotyczy to wydatków za:

dostawy mediów: koszt podgrzania wody ($1\text{m}^3/\text{m-c}$, powódka nie wykazała większego zużycia) do września 2015 roku (od września 2015 roku powódka sama zaprzestała naliczania zaliczek za podgrzanie wody, przy cenie za 1 m^3 zgodnie z tabelą k.402). Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków pozwany ponosił na podstawie umowy zawartej z MPWiK dnia 23 marca 2010 roku);

centralne ogrzewanie, naliczane przez powódkę do stycznia 2016 roku, przy stawkach jak w tabeli k. 403 akt; (żądanie pozwu nie obejmowało kosztów centralnego ogrzewania od stycznia 2016 roku);

wywozu nieczystości w kwocie $30\text{ zł}/\text{m-c}$ opłata (ponoszona przez spółdzielnię od gospodarstwa domowego; pozwany nie wykazał swoich twierdzeń co do zawarcia umowy wywozu odpadów komunalnych);

dzierżawy nieruchomości w kwocie $1\text{ zł}/\text{m}^2\text{ p.u.}/\text{mc}$;

dzierżawy ciepłomierza (opłata od lokalu naliczana od lipca 2015 roku w wysokości 8 zł);
podatek od nieruchomości $0,12\text{ zł}$ od $\text{m}^2\text{ p.u.}$

Uwzględniając powyższe, koszty związane z korzystaniem z lokalu przez pozwanego i poniesione w okresie objętym pozwem przez Spółdzielnię wyniosły:

- sierpień i wrzesień 2014 rok – $482,26\text{ zł}/\text{m-c}$,
- dziewięć kolejnych miesięcy od październik 2014 roku do lipca 2015 roku – $570,80\text{ zł}/\text{m-c}$;
- lipiec 2015 rok – $572,32\text{ zł}$;
- pięć kolejnych miesięcy od sierpnia 2015 roku do grudnia 2015 roku – $550,26\text{ zł}/\text{m-c}$.

Łącznie $10\,710,24\text{ zł}$ ote. Skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 k.p.c.) liczone od każdej miesięcznej należności, z tym, że do maja 2015 roku od 11 dnia każdego miesiąca, a od maja 2015 roku od 16 dnia każdego miesiąca do dnia wniesienia pozwu (19 maja 2016 roku data nadania pozwu w placówce pocztowej) wyniosły łącznie $1\,217,18\text{ zł}$.

Sąd dokonał tych ustaleń na podstawie dokumentów dołączonych do akt przez stronę powodową jak i tych stanowiących załącznik do opinii zawartej na kartach 383-797. Dokumenty te nie były przez strony kwestionowane, pozwany choć kwestionował samą opinię, dokumentów nie negował. Zasadnie natomiast zarzucał brak podstaw do uznania złożonej w sprawie opinii, za opinię Instytutu (art. 290 k.p.c.). Forma organizacyjna prowadzonej działalności nie jest tu kluczowa, może to być także spółka z o.o, kryterium podstawowym pozwalającym uznać dany podmiot za instytut na gruncie art. 290 k.p.c. jest prowadzenie przez niego badań naukowych (por. postanowienie SN z 19.08.2009 r., III CSK 7/09, LEX nr 533130). Sąd Rejonowy nie ustalił, czy spółka wykonująca zlecenie Sądu, prowadzi badania naukowe, a więc czy można przypisać jej przymiot instytutu naukowego. Uchybienie to nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem tezy i wnioski opinii ostatecznie nie stanowiły podstawy ustaleń Sądu Okręgowego wydającego wyrok reformacyjny.

Z tych powodów, uznając częściowo za uzasadnioną apelację pozwanego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zakażony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powodowej Spółdzielni kwotę 11 927 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty (art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 482 k.c.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Konsekwencją zmiany wyroku Sądu Rejonowego była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd ustalił, że strony ponoszą te koszty w proporcji do wygranej i przegranej każdej ze stron, tj. stopnia uwzględnienia żądania pozwu. Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 35 079,02 zł, w toku postępowania przed Sądem Rejonowym częściowo cofając pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Ostatecznie z żądaniem strona powodowa utrzymała się co do kwoty 11 927,39 złotych, z więc w 34 % pierwotnego żądania. Wobec tego Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa Spółdzielnia ponieść powinna koszty w 66%, a pozwany w 34%, przy czym szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu (art. 108 k.p.c.) z pominięciem nieuiszczonych wydatków tymczasowo podniesionych przez Skarb Państwa tytułem wynagrodzenia biegłego (Instytutu Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw spółki z o.o. w Warszawie)

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając na podstawie art. 108 zd. 1 w zw. z art. 100 k.p.c.. Koszty te obciążają powódkę w 66%, a pozwanego w 34%. Na koszty postępowania

apelacyjnego składają się kwota opłaty od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocników stron
ustalone na podstawie § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 w kwocie 2 700 zł.