

Sygn. akt XXVII Ca 2293/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Ewa Cyle
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Wilczyńska

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko M. W. (1) i M. W. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 30 września 2019 r., sygn. akt II C 807/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w pkt. I oddala powództwo,

- w pkt. III ustala, że pozwani wygrali sprawę i pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu,

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz M. W. (1) i M. W. (2) kwotę 1 386 (tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej,

3. zwraca M. W. (1) i M. W. (2) kwotę 100 (sto) zł tytułem nadpłaty od opłaty od apelacji i nakazuje wypłacić tę kwotę z rachunku Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Sygn. akt XXVII Ca 2293/19

UZASADNIENIE

Powód - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. pozwem z dnia 4 grudnia 2014 r. (data nadania) wniósł o zasądzenie od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) solidarnie kwoty 27.712 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w dniu 15 grudnia 2014 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani wnieśli sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, w którym zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r. powód zmodyfikował powództwo w zakresie dochodzonej kwoty i wniósł o zasądzenie kwoty 25.760,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 30 września 2019r. Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 807/15:

I. Zasądził od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 25 760,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. Umorzył postępowanie co do kwoty 1 951,21 zł;

III. Ustalił, że powód wygrał sprawę w 92,95%, a pozwani w 7,05% i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Powód - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawarła z pozwanymi w dniu 1 kwietnia 1998 roku umowę nr (...), na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem zlokalizowanego na działce położonej w W. przy ul. (...).

Pozwani w dniu 26 października 2000 r. otrzymali przydział ww. domu wraz z garażem. W pkt 2 załącznika do przydziału pozwani zobowiązali się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Dom, którego pozwani otrzymali przydział, posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem(...) w W., stanowiącej własność (...) W.. 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 24 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty zadłużenia w wysokości 12.489,40 zł.

Zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od czerwca 2013 r. do listopada 2014 r. wyniosło 25.760,64 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych w jego opisie dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Także w ocenie Sądu I instancji nie było podstaw, by podawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z treści powyższych dokumentów. Dlatego Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Wysokość zadłużenia pozwanych w stosunku do powoda Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego D. F.. Zdaniem Sądu I instancji opinia została sporządzona przez biegłego sądowego - osobę posiadającą wymagane kwalifikacje zawodowe, a jej wnioski okazały się spójne, rzeczowe i jasne w przekazie.

Sąd Rejonowy na wstępie rozważań zwrócił uwagę, iż powód ostatecznie dochodził od pozwanych kwoty 25.760,54 zł z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2014 r. Pozwani za ten okres uiszczali opłaty jedynie sporadycznie. Obowiązek uiszczania opłat za eksploatację i używanie lokali mieszkalnych wynika wprost z ustawy. Wzniesienie domu jednorodzinnego pozwanych na gruncie, który nie stanowił mienia Spółdzielni, co zdaniem pozwanych czyniło nieważnym jego przydział do domu jednorodzinnego i upoważniało ich do niewnoszenia jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Pozwani twierdzili w toku postępowania, że nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego domu jednorodzinnego, co zresztą pozostaje bez wpływu na obowiązek ponoszenia na rzecz Spółdzielni opłat z tytułu korzystania z mediów i innych świadczeń obciążających lokal zajmowany bez tytułu prawnego. 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).

Tym samym, zdaniem Sądu Rejonowego przyjąć należy, iż powodowa spółdzielnia posiadała tytuł prawny oraz uprawnienie do zabudowy wynikające z umowy dzierżawy zawartej z (...) W.. 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 pozwanych (nabywców) 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, wskazać należy, 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 prawnorzeczowego 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. Wskazać należy, iż w chwałę 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. Ponadto w uzasadnieniu powyższej uchwały wskazano, iż skoro jednak 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 przesądzone 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. Wskazać także należy, 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.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazać ponadto należy, 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, samodzielne 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.

Zdaniem Sądu Rejonowego, oceniając w dalszej kolejności zasadność dochodzonego przez powodową spółdzielnię roszczenia względem pozwanych należało odnieść się do postawy prawnej powództwa.

Powołując się na art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Rejonowy wskazał, iż członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z ust. 1¹ cytowanego wyżej przepisu, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej).

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

spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

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

W ocenie Sądu Rejonowego - w oparciu o opinie biegłego - wysokość zaległych opłat eksploatacyjnych z odsetkami za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2014 r. obciążające nieruchomość pozwanych wynosiła 25.760,54 zł.

W dalszej kolejności - odnosząc się do wysokości pobieranych przez powoda opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu jednorodzinnego, Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał spółdzielni, mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie.

Podsumowując powyższe rozważania Sąd Rejonowy stwierdził, iż podnoszone przez stronę pozwaną 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 I instancji oparł się na opiniach biegłego sądowego, który wyliczając należne od pozwanych opłaty eksploatacyjne, dokonał odpowiednich korekt w obliczeniach przedstawionych przez stronę powodową. Wpłaty dokonywane przez pozwanego na rzecz spółdzielni zostały przez biegłego prawidłowo uwzględnione.

W ocenie Sądu I instancji także zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych nie jest zasadny. Zarzut ten ma swoje oparcie w okolicznościach braku przeniesienia na pozwanych własności przydzielonego domu wraz z prawem do działki. Jednakże do przeniesienia nie doszło bowiem nadal toczy się spór między Spółdzielnią (...) a (...) W. o uregulowanie prawa do gruntu. Zdaniem Sądu pozwani nie mogą skutecznie takiej wierzytelności do potrącenia zgłosić bowiem nie jest to ani wierzytelność pieniężna ani dotycząca rzeczy tej samej jakości oznaczonych tylko co do gatunku.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji a w części powództwo umorzył w związku z dokonaną modyfikacją powództwa, co zawierało w sobie jego ograniczenie.

Odnosząc się do kwestii żądania odsetek podnieść należy, iż zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd uznał, iż powódce należą się odsetki ustawowe i ustawowe za opóźnienie liczone od zasądzonej kwoty zgodnie ze zmodyfikowanym powództwem.

Rozliczenie kosztów postępowania Sąd Rejonowy pozostawił referendarzowi sądowemu.

Od ww. wyroku apelację wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok całości zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że:
 - a. powódka zawarta z pozwanymi umowę tylko o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem;
 - b. powódka zgodnie z prawem zaliczyła do swojego mienia dom zajmowany przez pozwanych;
 - c. powódka jest uprawniona do zarządzania domem zajmowanym przez pozwanych;

- d. pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanego przez nich domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- e. pozwani zobowiązali się skutecznie do ponoszenia na rzecz powódki opłat eksploatacyjnych poprzez oświadczenie na odwołaniu tzw. przydziału domu;
- f. opinia biegłego została wykonana prawidłowo mimo wykazanych przez pozwanych oczywistych sprzeczności, kłamstw i błędów merytorycznych w niej zawartych tylko na tej podstawie, że jest on biegłym z listy sądu i posiada kwalifikację;
- g. pozwani nie ponoszą żadnych opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem zajmowanego przez nich domu;
- h. pozwani nie wnosili uwag ani zastrzeżeń do opinii biegłego D. F.;
- i. zarzut potrącenia był niezasadny.

Ponadto apelujący zarzucili, że Sąd Rejonowy wydając zaskarżony wyrok pominął całkowicie twierdzenia pozwanych uzasadniających ich wnioski o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania w sprawie, oraz złożone do akt sądowych przy pismach procesowych pozwanych dowody uzasadniające to żądanie, w tym w szczególności:

1. umowy stron nr (...) z dnia 01.04.1998 roku z której jednoznacznie wynikało, że po zakończeniu budowy powódka przeniesie na pozwanych własność domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z garażem wraz z działką na której będzie on wybudowany;
2. statutu powódki z okresu zawarcia umowy z którego wynikało, że powódka buduje domy jednorodzinne dla swoich członków na gruntach stanowiących jej własność lub oddanych jej w użytkowanie wieczyste w celu przeniesienia na nich własności tych domów wraz z działkami;
3. załączonej do ww. umowy o wybudowanie domu i przeniesienie jego własności na pozwanych umowy dzierżawy gruntu pod realizację inwestycji na okres 3 lat oraz zawartej podczas trwania tej umowy i bez jej rozwiązania drugiej umowy dzierżawy tego samego gruntu, tym razem na okres 29 lat;
4. korespondencji powódki z (...) W.jako właścicielem przedmiotowego gruntu z której jednoznacznie wynika, że powódka celowo odmawiała nabycia na własność lub choćby prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała osiedle za powierzone jej w tym celu pieniądze swoich członków (kilkaset rodzin) w tym również dom zajmowany obecnie przez pozwanych;
5. prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie i wyroku kasacyjnego Sądu Najwyższego w tej samej sprawie apelacyjnej wydanych pomiędzy stronami niniejszego procesu z których uzasadnień wynikało, że powódka nigdy nie ustanowiła na rzecz powodów własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, ani nie przeniosła na pozwanych prawa własności tego domu i działki gruntu, z którą jest związany bo nie nabyła praw do tego gruntu. Obydwa Sądy jednoznacznie stwierdziły, że pozwanym przysługuje obecnie co najwyżej ekspektatywa własnościowego prawa spółdzielczego do domu jednorodzinnego;
6. prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie sygn. akt XXIV C 547/11 z którego jednoznacznie wynikało, że powódka nie wykonała i nie ma możliwości wykonania łączącej strony umowy o budowę i przeniesienie własności domu z przyczyn leżących po jej stronie;
7. wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydziału Cywilnego Odwoławczego sygn. akt V Ca 1223/16 z dnia 22 lutego 2018 roku w którym Sąd ten w analogicznym stanie faktycznym i prawnym, ale w innym przedziale czasowym, ustalił wiążący stan faktyczny i prawny pomiędzy tymi samymi stronami i stwierdził, że powódce należy się co najwyżej zwrot opłaty za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków, oraz zwrot części ponoszonego przez nią czynszu dzierżawnego.

8. dowodów ponoszenia przez pozwanych samodzielnie kosztów wywozu odpadów stałych;
9. dowodów, że pozwani wzywali wielokrotnie powódkę do wykonania umowy nr (...);
10. dowodów, że powódka uniemożliwia do dzisiaj skutecznie pozwany zawarcie bezpośredniej umowy z M.P.W.i K. - gestorem sieci wodno-kanalizacyjnej w W.;
11. zarzutów, że powódka przedstawiła biegłemu fałszywe dowody świadczenia przez powódkę jakichkolwiek usług na rzecz powodów w tym remontów, napraw i konserwacji domu zajmowanego przez pozwanych;
12. dowodu, że powódka nie jest właścicielem domu pozwanych, bowiem jest nim (...)W. jako właściciel gruntu, na którym został on wybudowany za pieniądze pozwanych;
13. opinii biegłej sądowej wydanej w analogicznej sprawie i o tego samego rodzaju świadczenie pomiędzy powódką a naszym (tak samo oszukany przez powódkę) sąsiadem z sąsiedniego domu, z której to opinii jednoznacznie wynika, że na członkach pozwanej posiadających tzw. ekspektatywę własnościowego, spółdzielczego prawa do domu czy lokalu nie ciąży obowiązek ponoszenia żadnych kosztów eksploatacyjnych czy podobnych na rzecz powódki. Wynika to wprost z zapisów statutu powódki;
14. dowodu, że pozwana celowo zawyżała koszty dzierżawy, które jakoby ponosiła gdyż nie wykonała decyzji administracyjnej - warunków zabudowy terenu inwestycyjnego, nakazującej jej przekazanie właścicielowi tego terenu drogi dojazdowej do wybudowanych na tym gruncie budynków jedno i wielorodzinnych;

Wobec powyższego apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie kosztami postępowania powoda.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nadto strona powodowa wniosła o przeprowadzenie dowodu z pozwu z dnia 17 grudnia 2018 r. wraz z załącznikami na okoliczność działań podejmowanych przez Spółdzielnię w zakresie ustanowienia na jej rzecz użytkownika wieczystego gruntu i licznych błędów podejmowanych przez miejskich urzędników w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego.

Sąd Okręgowy zaważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy, powództwo winno zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c., albowiem żądanie zasądzenia ww. kwoty od pozwanych na rzecz powódki ocenić należy jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W myśl art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych - jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, npbl. - trafnie określa wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, że brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, jednak w konkretnych sytuacjach niesłusznych, bo nieuwzględniających w rozstrzyganych wypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej, ale i materialnej. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c., odwołująca się do zasad współzycia społecznego, czyli odrębnych od norm prawnych reguł postępowania, wiążących się ściśle z normami moralnymi i obyczajowymi, ma właśnie na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiijających się zasadniczo z

celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, LEX nr 1218530).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, podkreślał, iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Za zastosowaniem, zdaniem Sądu Okręgowego ww. przepisu przemawiają także aspekty sprawy niniejszej

Nie można przyjąć, że działanie powodowej Spółdzielni jest zgodne z zasadami współzycia społecznego. W tym miejscu należy podkreślić, iż w dniu 1 kwietnia 1998 r. pozwani zawarli z powódką umowę nr (...) na mocy której spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem. Już w tej dacie powódka zdawała sobie sprawę, iż do gruntu na którym zostanie posadowiony dom jednorodzinny pozwanych, nie przysługuje jej prawo własności, ani prawo użytkowania wieczystego, a które to prawa pozwoliłyby na wywiązanie się przez spółdzielnię z tejsze umowy poprzez przeniesienia jakichkolwiek praw do tego budynku na rzecz pozwanych. Pomimo tego powódka w dniu 26 października 2000 r. roku sporządziła dokument o przydziale pozwanym domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych. W aktualnym stanie faktyczny pozwani uścili kwotę wynikającą z zawartej umowy za wybudowanie budynku, w którym zamieszkują i byli przekonani, że będą mieć prawa do tego budynku. Z winy powódki, która nie zawarła umowy użytkowania wieczystego, pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu. Taki stan faktyczny powoduje brak bezpieczeństwa prawnego co do miejsca swojego zamieszkania.

Powodowa Spółdzielnia zawarła z gminą umowę dzierżawy, nie zaś umowę użytkowania wieczystego. Z akt sprawy wynika, iż już w 2000 roku została podjęta uchwała o przeznaczeniu tego gruntu w użytkowanie wieczyste. Sąd Okręgowy podkreśla, że Spółdzielnia w toku wielu spraw, w których uczestniczyła, nie zdołała wyjaśnić co stało na przeszkodzie, że umowa użytkowania wieczystego nie została zawarta. Podnieść należy, iż pozwani dopełnili swego obowiązku wynikającego z zawartej umowy, dokonując zapłaty za budowę domu w 1998 roku

Na aprobatę zasługuje wprawdzie stanowisko strony powodowej, że pozwani winni ponosić pewne koszty związane z funkcjonowaniem domu przez siebie zajmowanego, albowiem korzystają z dostawy mediów czy też wywozu nieczystości, jednakże na żadnym etapie postępowania, pomimo zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, spółdzielnia nie przedstawiła w jaki sposób zostały zaksięgowane wpłaty dokonane przez pozwanych i nie przedstawiła także, jakie były rzeczywiste koszty poniesione przez spółdzielnię związane z obsługą domu jednorodzinnego zajmowanego przez pozwanych. Koszty te nie zostały należycie wykazane przez stronę powodową, jak również przez biegłego sądowego, który nie sprostął nałożonemu na niego obowiązkowi sporządzenia rzetelnej opinii w przedmiocie kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową.

Nadto Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska powódki zawartego w odpowiedzi na apelację jakoby zgodnie z treścią uchwały nr (...) podjętą przez Radę Gminy W., przeznaczono nieruchomości na której położony jest segment pozwanego do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz powódki, a także by winę za brak uregulowania kwestii użytkowania wieczystego ponosiło (...)W.. Nie jest także trafny pogląd strony powodowej jakoby ww. uchwała pozostawała wiążąca dla właściciela nieruchomości, gdyż nigdy formalnie nie została uchylona i do dziś funkcjonuje w obrocie prawnym.

Jak słusznie wskazał apelujący, powódka w rozpatrywanej sprawie doprowadziła do przedawnienia roszczeń względem (...) W.. Powyższe znajduje potwierdzenie w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku, sygn. akt V Ca 290/20, gdzie na str. 32 Sąd stwierdza, iż „w okolicznościach tej sprawy prawidłowo sąd pierwszej instancji uznał, że bieg terminu przedawnienia powinien być liczony od upływu roku od daty wejścia w życie uchwały nr (...) tj. od dnia 25 lipca 2001 roku, a nie od daty wezwania z czerwca 2009 roku. Mając rok

na przygotowanie pełnej niezbędnej do zawarcia umowy dokumentacji, od 25 lipca 2001 roku powodowa Spółdzielnia mogła podjąć wszelkie kroki bezpośrednio zmierzające do ustanowienia użytkownika wieczystego, wezwać ostatecznie do ustanowienia użytkownika wieczystego, a przede wszystkim mogła wystąpić z powództwem przeciwko miastu, co uczyniła jednak dopiero inicjując niniejsze postępowanie w dniu 21 grudnia 2018 roku. Powódka nie wykazała w sporze, aby w ustalonym przez sąd pierwszej instancji terminie z przyczyn od niej niezależnych nie mogła wystąpić z powództwem, nie próbowała nawet wykazać, aby istniały w tym zakresie przeszkody faktyczne lub prawne poza odwołaniem się do wyroków zapadłych w procesach z jej udziałem, co jednak słusznie przy ocenie przedawnienia roszczenia zostało pominięte przez sąd a quo.”. Dalej w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego można przeczytać, iż „Sąd Okręgowy odnotował, że pomimo korespondencji kierowanej przez powódkę na przestrzeni lat do pozwanego, (...) W. nie uwzględniało żądań spółdzielni. (...) Pozwany negocjował roszczenia spółdzielni, na przestrzeni lat odmawiając w istocie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego, a mimo to spółdzielnia pozostawała bierna. Nie sposób przyjąć zatem, że to z winy pozwanego powódka uchybiła terminowi na zgłoszenie roszczenia. Przeciwnie, wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia.” Sąd Apelacyjny w dalszej części uzasadnienia słusznie wskazał, iż „okoliczności rozpoznawanej sprawy, w szczególności treść uchwały nr (...) Rady Gminy W.- (...) z dnia 25 lipca 2000 r., ale również zapisy umowy dzierżawy nie wskazują, że pozwane miasto zobowiązało się wobec powódki do ustanowienia prawa użytkownika wieczystego w sposób kreujący po stronie powódki roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Analiza treści umowy dzierżawy prowadzi do wniosku, iż żaden z jej zapisów nie zawiera zobowiązania do oddania dzierżawionego gruntu w użytkowanie wieczyste, nie ma w niej postanowień określających essentialia negotii przyszłej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. To przekreśla możliwość uznania, że umowa dzierżawy zawiera zobowiązanie do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowiąc źródło roszczenia powodowej spółdzielni w tym zakresie.”

Zaprezentowaną powyżej ocenę stanu faktycznego jak również ocenę prawną dokonaną przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w pełni podziela Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Próba egzekwowania przez stronę powodową od pozwanych kwot wynikających z kosztów ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z eksploataowaniem nieruchomości będącej we władaniu pozwanych stoi w sprzeczności z klauzulą zawartą w art. 5 k.c., szczególnie przy uwzględnieniu wieloletnich zaniedbań powódki w przedmiocie podjęcia odpowiednich czynności mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na której został wzniesiony budynek zamieszkiwany przez pozwanych. W zaistniałej sytuacji dochodzenie przez powódkę zapłaty nienależycie wykazanych opłat eksploatacyjnych przy jednoczesnym braku wywiązania się przez powódkę ze zobowiązania nabycia prawa do przedmiotowej nieruchomości stoi w jaskrawej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Reasumując, nie budzi wątpliwości, że zachowanie powódki nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Sprzeczność powyższych działań z zasadami lojalności i dotrzymywania postanowień umownych jest aż nader widoczna. Wobec powyższego zasadnym stało się oddalenie powództwa przy zastosowaniu art. 5 k.c.

Z tych wszystkich względów zaskarżone orzeczenie zostało zmienione na podstawie

art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa w całości. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w obu instancjach zostało oparte o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą kosztami procesu obciąża się stronę przegrywającą spór.