

Zbigniew Sarata  
Zofia Maciejewska-Sarata  
02-792 Warszawa  
ul. Lanciego 9b  
tel. 501 247 295  
e-mail: [zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)

Warszawa 12 czerwca 2015

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa  
II Wydział Cywilny  
00-873 Warszawa, ul. Ogrodowa 51a**

Sygn. Akt II C 830/15

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**  
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12

Pozwani:

Zbigniew Sarata, Zofia Maciejewska-Sarata  
02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9B

Ponieważ pismo radcy prawnego Monik Piwońskiej dotarło do mnie dopiero pod koniec miesiąca nie mogłem odpowiedzieć na nie wcześniej. Podtrzymuję swoje stanowisko i ustosunkuję się do zastrzeżeń zawartych w punktach 1-5 pisma z 08-05-2015.

ad. 1. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15-12-2000 członkowie nie mają obowiązku zaskarżania do sądu ani uchwał walnego zgromadzenia ani uchwał rady nadzorczej. Zgodnie z Art. 4 ust. 8 członkowie mogą domagać się określenia rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości na drodze sądowej.

W wyniku realizacji planów gospodarczo finansowych co roku powstają nadwyżki pobranych czynszów ponad rzeczywiście ponoszone koszty, a nadwyżki te były przeznaczone na inne cele, zamiast zmniejszyć obciążenia czynszowe w kolejnym roku.

ad. 2. Powierzchnia użytkowa obejmuje wszystkie pomieszczenia w budynku, natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań nie obejmuje garaży, pomieszczeń technicznych, schodów i strychów. Takie określenie powierzchni użytkowej mieszkań znajduje się w uchwale Rady Nadzorczej z dnia 14 czerwca 2004.

W aktach sprawy znajdują się ponadto dostarczone przez spółdzielnię do urzędu gminy dwa dokumenty precyzyjnie określające powierzchnię całkowitą, powierzchnię użytkową oraz powierzchnię użytkową mieszkań (powierzchnię mieszkalną) dla budynku S1 składającego się z 16 jednakowych segmentów. Zgodnie z tymi dokumentami powierzchnia użytkowa mieszkań budynku S1 (powierzchnia mieszkalna) wynosi 2066 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na jeden segment PUM wynosi 129,125 m<sup>2</sup>.

- ad. 3. Potwierdzenie, iż spółdzielnia „nie administruje domem zasiedlonym przez pozwanych” wyklucza domaganie się od pozwanych jakichkolwiek opłat.
- ad. 4. Na podstawie Art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości. Umowa dzierżawy została zawarta w 1997 roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną.
- ad. 5. Powoływanie się na „ekspektatywę” jest nieporozumieniem. Zgodnie z Art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o ekspektatywie można mówić z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu na podstawie Art. 18 ust. 1. Pojęcie ekspektatywy traci sens po wybudowaniu lokalu, gdyż strony zgodnie z postanowieniem tego samego Art. 18 ust. 1 są zobowiązane do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- Ustanowienie odrębnej własności było w moim przypadku od samego początku niemożliwe – dlatego pojęcie ekspektatywy nie ma tu w ogóle zastosowania. Spółdzielnia w ciągu 15 lat od zakończenia budowy uchyla się od uzyskania własności gruntu lub użytkowania wieczystego co pozwoliłoby jej dysponować posadowionymi na tym gruncie budynkami.
- Także powoływanie się na postanowienie Art. 4 ust. 3 jest chybione. Wynika to z faktu, że niemożliwe jest ustanowienie prawa odrębnej własności, a tak zwany „przydział domu na warunkach własnościowych” jest z mocy praw nieważny ze względu na fakt, że spółdzielnia nie jest właścicielem budynku. Nie mają zatem zastosowania ustępy 1, 1<sup>1</sup> i 2 Art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślam, że spółdzielnia celowo uchyla się od uzyskania własności gruntu, lub dzierżawy wieczystej, chociaż już w 2000 roku stosowną uchwałę o numerze 287 podjęła Rada Gminy Warszawa Ursynów. Kolejna okazja wynikała z uchwały Rady Miasta XXVIII/534/2004. Tej okazji również spółdzielnia nie wykorzystała. Od razu odpowiem na narzucające się pytanie - dlaczego? Aby lokatorzy nie mogli uzyskać tytułu własności lokali i budynków, a spółdzielnia nie stracić pretekstu do naliczania "czynszu".

Niedawno zapadł prawomocny wyrok oddalający powództwo spółdzielni. Dysponuję jedynie uzasadnieniem sądu pierwszej instancji XXIV C 547/11. Powody oddalenia są pozwu identyczne jak w mojej sprawie – *brak prawa własności spółdzielni do budynku* (str. 4).

Dołączam też kolejny wyrok sądowy II C 808/13 upr., w którym zawarte jest stwierdzenie (str. 19), że *skoro spółdzielnia nie będąc właścicielem budynku nie mogła skutecznie ustanowić spółdzielczego przydziału prawa do lokalu – powództwo spółdzielni przeciwko lokatorowi o zapłatę czynszu zostało oddalone*.

z poważaniem

Zbigniew Sarata  
w imieniu własnym i żony

W załączeniu:

1. Uchwała 287 RG Ursynów z 2000 roku
2. Uchwała XXVIII/534/2004 Rady Miasta ST. Warszawy
3. Wyrok z uzasadnieniem XXIV C 547/11
4. Wyrok z uzasadnieniem II C 808/13