

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

Sygn. Akt II C 3471/16

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**
02-797 Warszawa, al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128

Pozwani:

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

Stosownie do zarządzenia sędziego składam pismo przygotowawcze związane z otrzymaniem odpowiedzi pełnomocnika powoda na sprzeciw od nakazu zapłaty.

Podtrzymuję swoje stanowisko, ustosunkuję się do zastrzeżeń zawartych w punktach 1-7 pisma z dnia 12 grudnia 2016 oraz przedstawiam informację, którą uzyskałem po napisaniu sprzeciwu od nakazu zapłaty.

ad. 1. Trzeba zauważyć, że rozważania pełnomocnika powoda co do możliwości zakładania przed rokiem 2013 księgi wieczystej dla lokali usytuowanych w budynkach, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie miały prawa własności nie ma związku ze sprawą, bowiem dochodzone pozwem kwoty odnoszą się do okresu listopad 2014 - lipiec 2015. Natomiast uchwała III CZP 104/12, która stwierdza, iż

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym... nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego

została podjęta przed okresem objętym pozwem.

Chybione jest też stwierdzenie, iż uchwała może powodować wsteczne uznanie nieważności przydziałów. Przydział nie został skutecznie ustanowiony, co bezpośrednio wynikało z przepisów obowiązujących przed rozpoczęciem budowy. Szczegółowe uzasadnienie znalazło się w dołączonym do sprzeciwu od nakazu zapłaty wyroku II C 830/15 (co zresztą potwierdzają dołączone przez pełnomocnika wyroki).

Pozwanych nie może zatem dotyczyć powoływany przez pełnomocnika powoda przepis art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż nie przysługują im

żadne „spółdzielcze prawa do lokali”. Nie jest również trafne powoływanie się na ekspektatywę prawa do lokalu. Ekspektatywa bowiem nie ma żadnego związku z eksploatacją lokalu, a powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu co wynika z brzmienia art. 19 ust. 1 u.s.m:

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Jeszcze nikomu nie przyszło do głowy domaganie się od członka spółdzielni czynszu od momentu zawarcia umowy o budowę lokalu. Ale kto wie, może spółdzielnia Przy Metrze wpadnie na ten pomysł już w niedalekiej przyszłości.

- ad. 2.** Spółdzielnia nie ma żadnego ustawowego obowiązku zarządzania nieruchomością. Nie ma do tego nawet żadnego umownego umocowania. Nieruchomość nie stanowi jej mienia. Budynek zajmowany przez pozwanych stanowi gminny zasób nieruchomości co wynika z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami:

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Potwierdza to również art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego:

Ilekcio w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Sposób zarządzania nieruchomością stanowiącą gminny zasób nieruchomości określa art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Spółdzielnia zaś nie może wylegitymować się umową na zarządzanie nieruchomością.

Statut w § 5 pkt. 2 określa przedmiot działalności spółdzielni:

Przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków.

Nie może się też powoływać na obowiązek „zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie”. gdyż jak wynika z regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą 24 marca 2014 – mieniem spółdzielni są:

nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni

- ad. 3.** Tłumaczenie, że miasto jest winne temu, że SM Przy Metrze nie starała się o skorzystanie z dobrodziejstw wynikających z uchwał XXVIII/534/2004 i XLVI/1150/2005 Rady Warszawy nie wytrzymuje konfrontacji z faktami. Gdyby spółdzielnia rzeczywiście kierowała się interesem ekonomicznym swoich członków natychmiast skorzystałaby z nadarzającej się sposobności uzyskania własność gruntu za równowartość rocznego czynszu dzierżawnego. Stałaby się w ten sposób

właścicielem zajmowanego przeze mnie budynku i zgodnie z postanowieniem § 7 zawartej ze mną w 1997 roku umowy - przekazałaby mi własność budynku. Potem to ja martwiłbym się wysokością należnych miastu opłat. Podobnie martwiliby się moi sąsiedzi oraz lokatorzy bloków Lanciego 7, 7a i 7b, którzy przez 14 lat musieli procesować się o wydzielenie z zasobów SM Przy Metrze.

Dziwić musi też powoływanie się na pismo burmistrza z 2015 roku, skoro uchwały umożliwiające uzyskanie własności gruntu z 99% bonifikatą obowiązywały w latach 2004 - 2006. Miasto pozwało spółdzielnię w sprawie czynszu dzierżawnego dopiero w 2008 roku. Na walnym zgromadzeniu mówił o tym wiceprezes Grzegorz Janas (załącznik nr 8 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).

- ad. 4.** Po raz kolejny cytowanie art. 4 ust. 2 u.s.m. *„członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów...”* nie ma sensu. Pozwani nie są właścicielami lokalu, a ewentualna ekspektatywa, co wykazałem wcześniej, nie ma żadnego związku z czynszem.

Po raz kolejny podkreślam, że pozwanych nie może zatem dotyczyć powoływany art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż nie przysługują im żadne *„spółdzielcze prawa do lokali”*, co zostało wykazane wcześniej.

- ad. 5.** Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Pozwani kwestionują zasadność uchwalanych stawek.

W wyniku realizacji planów gospodarczo finansowych co roku powstają nadwyżki pobranych czynszów ponad rzeczywiście ponoszone koszty, a nadwyżki te były przeznaczane na inne cele, zamiast zmniejszyć obciążenia czynszowe w kolejnym roku. Stanowisko pozwanych znajduje potwierdzenie w załącznikach 9 i 10 do sprzeciwu od nakazu zapłaty.

- ad. 6.** Pozwani potwierdzają, iż wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na brak podstawy prawnej, co zostało opisane w sprzeciwie od nakazu zapłaty i potwierdzone we wcześniejszych akapitach tego pisma. W żadnym wypadku jednak pozwani nie zaakceptują wydanej przez biegłego opinii na podstawie materiałów do których nie mieli dostępu. A tak by się stało, gdyby biegły pracował na materiałach znajdujących się w spółdzielni i nie znajdujących się w aktach sprawy.

Wyjaśniając użyty w sprzeciwie od nakazu zapłaty termin „materiały źródłowe” pozwani mieli na myśli faktury i rachunki wystawiane przez podmioty zewnętrzne oraz umowy na podstawie których opłacone usługi zostały wykonane. Do materiałów źródłowych powinny też być zaliczone kopie przelewów związanych z opłatami publicznymi zawierające wyszczególnienie powierzchni gruntów, lub budynków, których dotyczyły. Podobnie - zestawienie wynagrodzeń pracowników z wyszczególnieniem procentu ich bezpośredniego zaangażowania w obsługę domu zajmowanego przez pozwanych i wskazanie wykonywanych w tym zakresie czynności.

- ad. 7.** Odnosząc się do poszczególnych zarzutów dotyczących załączników do sprzeciwu od nakazu zapłaty:

- a. Sprawa II C 830/15 istotnie nie zakończyła się prawomocnym wyrokiem, ale zawiera bardzo szczegółowe i trudne do podważenia wyjaśnienie dlaczego przydział nie został ustanowiony i nawet nie można mówić o ewentualnej ekspektatywie tego prawa.
- b. Załączony fragment protokołu ma istotne znaczenie, gdyż dowodzi braku zamiaru spółdzielni uregulowania stanu prawnego, który to stan prawny jest powodem toczącego się procesu.
- c. Ustalenia firmy Ulivex-Expert istotnie odnoszą się do okresu wcześniejszego, ale pokazują (bez rozważenia stanu prawnego) zawyżanie naliczanych opłat i nieuwzględnianie nadwyżek w rozliczeniach kolejnych lat.
- d. Podobnie protokół z lustracji Krajowego Związku Rewizyjnego potwierdza okoliczność systematycznego zawyżania naliczanych opłat.
- e. Pozwani nie kwestionują całkowitej powierzchni segmentu, która w świetle tynków wynosi 193,08 m². Pozwani kwestionują stosowanie całej powierzchni do wyliczania należności eksploatacyjnych. W budynkach wielorodzinnych na przykład do „oczyszczanej” powierzchni mieszkania nie wlicza się powierzchni klatek schodowych, garaży i pomieszczeń technicznych.

Pozwani sygnalizują, że spółdzielnia nie stosuje tej samej zasady do segmentu pozwanych. Wielkość powierzchni 129 m² wynika z uwzględnienia garażu, pomieszczenia technicznego, schodów i nieogrzewanego strychu. Pozwani dysponują zestawieniem powierzchni mieszkalnych jako załącznikiem do opinii biegłego w sprawie II C 7/12. W zestawieniach podane są następujące powierzchnie lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach: S1 – 3080,23 m², S2 – 1922,94 m², S3 – 1922,37 m², S4 – 6666,38 m² oraz S5 – 4317,99 m². Zestawienie to zupełnie nie koresponduje z zestawieniem powierzchni użytkowych z decyzji 245/D/00/MU Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów. Zgodnie z decyzją Powierzchnie użytkowe poszczególnych budynków są następujące: S1 – 2862,21 m², S2 – 2135,60 m², S3 – 2135,61 m², S4 – 7260,30 m², S5 – 5014,40 m². Pełna korelacja, z dokładnością do 2% byłaby natomiast gdy dla budynku S1 wziąć powierzchnię całkowitą S1 – 3112,20 m², a dla pozostałych budynków powierzchnię mieszkalną (powierzchnię użytkową mieszkań, p.u.m.) S2 – 1919,20 m², S3 – 1919,21 m², S4 – 6690,30 m², S5 – 4222,40 m².

Widać więc, że spółdzielnia stosuje odmienne kryteria dla budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych biorąc za podstawę do naliczeń opłat w budynkach wielorodzinnych powierzchnię użytkową mieszkań, a w jednorodzinnych – całkowitą. We wszystkich budynkach powierzchnia mieszkalna jest rzędu 70% powierzchni całkowitej. Zarówno w budynkach wielorodzinnych, jak też segmentach.

Argumentacja pozwanych znajduje również potwierdzenie w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego:

Ileokroć w ustawie jest mowa o powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu...; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komór.

Ustawodawca nie wpadł na pomysł, że ktokolwiek może uznać garaż za pomieszczenie wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu, pozwani zaś mają nadzieję, iż sąd również uzna taki pomysł za absurdalny.

Prostym testem może być wyliczenie podatku od nieruchomości. W roku 2014 w Warszawie obowiązywała stawka 0,74 zł/m² powierzchni użytkowej. Miesięczna

stawka wynosiła zatem 0,0617 zł. Tymczasem spółdzielnia stosowała wobec wszystkich lokali mieszkalnych i segmentów stawkę 0,09 zł. Oznacza to, iż pozwani byłoby bezzasadnie obciążani wyższą stawką, niż wynikało z uchwały Rady Warszawy. Obciążenie byłoby natomiast prawidłowe, gdyby spółdzielnia „oczynszowała” w segmencie zajmowanym przez pozwanych właśnie 129 m², bowiem 0,09 zł pomnożone przez 70% wyniesie 0,063 zł, czyli stawkę bardzo zbliżoną do urzędowej.

Dom w którym mieszkają pozwani jest posadowiony na działce o powierzchni 184 m². Stawka podatku gruntowego wynosiła w rok 2014 0,46 zł/m². Do tego należy dodać czynsz dzierżawny w zaokrąglonej wysokości 0,29 zł/m² co wynika z umowy dzierżawy zawartej 2 października 1997 (roczna kwota czynszu 104 473 zł dzielona przez powierzchnię 30 282 m² dzielona przez 12 miesięcy). Miesięczna stawka opłaty za użytkowanie gruntu powinna wynieść zatem nie 1 zł, ale 0,75 zł/m². Także to wyliczenie wskazuje na zawyżenie powierzchni całkowitej – jako podstawy do wyliczenia należności.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - ilekroć w ustawie jest mowa o:

wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy;

Spółdzielnia poza opłacaniem podatków lokalnych nie ponosi też **żadnych** kosztów eksploatacji i konserwacji. Nie ponosi kosztów sprzątania, rekultywacji zieleni, dezynsekcji, deratyzacji, materiałów, nadzoru przeciwpożarowego, oświetlenia terenu, dzierżawy podzielników, konserwacji sanitarnej, elektrycznej, budowlanej, systemu kontroli dostępu, konserwacji instalacji p. pożarowej, drzwi wejściowych, schodów ruchomych, dźwigów itp.

Niezależnie od ustosunkowania się do odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty zgłaszam okoliczności, których nie znałem w momencie pisania sprzeciwu, a które mają istotny wpływ na toczące się postępowanie. W dniu 13 grudnia 2016 otrzymałem drogą elektroniczną odpowiedź na moje zapytanie w trybie dostępu do informacji publicznej. Pytałem o treść uchwały Rady gminy Warszawa Ursynów będącą podstawą do zawarcia 29-letniej dzierżawy.

W dniu 27 stycznia 1998 Wojewoda Warszawski wystosował do Rady Gminy Warszawa Ursynów pismo, w którym stwierdził, że uchwała 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 8 lipca 1997 narusza prawo i wniósł o reasumpcję tej uchwały. Tym samym umowa 29-letniej dzierżawy z 2 października 1997 nie znajduje podstawy prawnej.

W preambule Uchwały nr 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów zawarto informację, że przedmiotem jej podjęcia była 29-letnia dzierżawa działki numer 4 o powierzchni 30 282 m². W dacie podjęcia Uchwały nr 401 nie było już działki numer 4, bo w dniu 30 czerwca 1997 zatwierdzono jej podział decyzją Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów.

W §1 Uchwały nr 401 zawarto informację, że Rada Gminy przeznaczyła część działki 4 z obrębu 1-11-05 wykazanej na szkicu mapy jako działki 4/1 i 4/3 do 29-letniej dzierżawy na rzecz SM „Przy Metrze”. Do Uchwały nr 401 nie dołączono mapy prawnej, chociaż jak wynika z informacji zawartej w umowie dzierżawy, spisanej w formie aktu notarialnego Rep. A 13556/97 z dnia 2 października 1997, mapę sytuacyjną z podziałem części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 124284 przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych m.st. Warszawy Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w dniu 14 lipca 1997 za numerem KEM 1.11.05-18/97, DER 521/98, w wyniku którego działka numer ewidencyjny 4 uległa m.in. podziałowi na działki o numerach ewidencyjnych 4/1 i 4/3 zatwierdzonemu ostateczną decyzją Nr GG 7415/75/97 wydaną przez Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 30 czerwca 1997. Uchwała nr 401 nie spełniała wymogów formalnych, bo nie była oparta na podstawie mapy prawnej i nie dołączono tej mapy do ww. uchwały nr 401.

Należy także zwrócić uwagę na uzasadnienie Uchwały Rady Gminy nr 401 z dnia 8 lipca 1997 przekazującej SM Przy Metrze w dzierżawę nieoznaczony grunt (część działki nr 4) na 29 lat z możliwością zabudowy bez wskazania ważnej podstawy prawnej jej podjęcia.

W uzasadnieniu Uchwały nr 401 podano, że decyzją nr 2112/89 teren ograniczony ulicami Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i KEN (obręb 1-11-05) przekazano w użytkowanie wieczyste SBM Natolin pod zabudowę mieszkaniową.

W tym miejscu należy wskazać poświadczenie nieprawdy przez Radę Gminy Warszawa Ursynów nie tylko w treści Uchwały nr 401, ale też w jej uzasadnieniu. Wskazana w uzasadnieniu Uchwały nr 401 Rady Gminy Ursynów z dnia 8 lipca 1997 decyzja nr 2112/89 z dnia 9 listopada 1989r. nie mogła być podstawą jej podjęcia, ponieważ dotyczyła wyłączenia gruntu z dzisiejszego obrębu 1-11-06. Na wniosek Spółdzielni „Natolin” Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów wyłączył z decyzji Wydziału Terenów Urzędu Dzielnicowego Warszawa Wola z dnia 30 października 1979 nr T IV 610/2-108-73/BB oddanie w wieczyste użytkowanie gruntów ograniczonych ulicami Płaskowickiej - Rosoła - Belgradzką i Lanciego czyli gruntu z dzisiejszego obrębu 1-11-06 objętego aktem notarialnym Rep A Nr III-1572/89. Tymczasem uchwała nr 401 z dnia 8 lipca 1997 wraz z uzasadnieniem dotyczy dzierżawy gruntu na 29 lat z obrębu 1-11-05.

Z powyższego wynika, że Uchwałę nr 401 z dnia 8 lipca 1997 wydano z rażącym naruszeniem prawa, bo bez ważnej podstawy prawnej, a co za tym idzie, uchwała ta nie rodzi skutków prawnych, a co za tym idzie akt notarialny Rep. A 13556/97 z dnia 2 października 1997 podpisany na jej podstawie także nie rodzi skutków prawnych. W tej sytuacji także pozew pozbawiony jest jakichkolwiek podstaw prawnych i choćby na tej podstawie powinien zostać przez sąd oddalony.

z poważaniem

Zbigniew Sarata
w imieniu własnym i żony

W załączeniu:

1. E-mail z urzędu miasta
2. Uchwała 401/1997 z 8 lipca 1997
3. Pismo wojewody z 27 stycznia 1998