UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI

SP	~~**SPRZECIW OD WYROKU ZAOCZNEGO***~~ ~~**ZARZUTY OD NAKAZU ZAPŁATY***~~ **SPRZECIW OD NAKAZU ZAPŁATY***	**Data wpływu** (wypełnia sąd)

P o u c z e n i e

1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebne skreślić.

2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie.

3. Do sprzeciwu (zarzutów) należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych.

4. W wypadku gdy zarzuty i wnioski pozwanego, uzasadnienie lub załączniki nie zmieściły się w odpowiedniej rubryce, ciąg dalszy zamieszcza się na kolejnych, ponumerowanych kartach formatu A4, ze wskazaniem uzupełnianej rubryki. Pod dodaną do formularza treścią należy złożyć podpis.

1. Sąd, do którego są składane sprzeciw lub zarzuty (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)	**2. Sygnatura akt**
SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA **II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA** **Ul. PŁOCKA 9/11B, 01-231 WARSZAWA**	**II Nc 17172/16**

W rubrykach 3.1.1.– 3.2.3. należy podać: imię i nazwisko osoby fizycznej bądź pełną nazwę osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej mającej zdolność sądową oraz adres (siedzibę) ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu. Strona i jej pełnomocnik mogą również podać numer telefonu.

3. Dane pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)

3.1.1. Pozwany i jego adres	**3.2.1. Pozwany i jego adres**
Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b	Zofia Maciejewska - Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b
3.1.2. Pełnomocnik pozwanego	**3.2.2. Pełnomocnik pozwanego**
- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -
3.1.3. Adres pozwanego do doręczeń (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)	**3.2.3. Adres pozwanego do doręczeń** (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)
- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

4. Czy wymieniono wszystkich pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz DS)	**tak*/~~nie~~***

W rubrykach 5.1. i 5.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.

5.1. Strona powodowa	**5.2. Strona pozwana**
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” ul. Lanciego F. M. 9b 02-792 Warszawa	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

6. Zakres zaskarżenia nakazu lub wyroku zaocznego

- w całości*

- ~~w części~~* (dokładnie określić zaskarżoną część żądania głównego lub ubocznego – np. z tytułu odsetek)

7. Zarzuty i wnioski pozwanego

Należy przytoczyć zarzuty, które pozwany, pod rygorem ich utraty, powinien zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

- zgłaszam zarzut*

Pozew nie znajduje podstawy prawnej i opiera się na nierzetelnych danych.

- ~~składam powództwo wzajemne~~* (w takim wypadku należy wypełnić i dołączyć formularz pozwu wzajemnego – PW)

- zgłaszam inne wnioski* (wskazać jakie)

1. Oddalenie powództwa ze względu na:
   a) Nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych ponieważ spółdzielnia nie była i nie jest właścicielem grunt i budynku (Art. 213 prawa spółdzielczego). Dowód - załącznik Nr 1 (pkt 1).
   b) Brak podstawy do zarządzania budynkiem nie będącym własnością spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9b (art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dowód – również załącznik Nr 1 (pkt 4).
   c) Brak podstawy prawnej do tworzenia funduszu remontowego z uwagi na brak własności segmentu Lanciego 9b (art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Dowód – również załącznik Nr 1 (pkt .1).
   d) Niewywiązania się spółdzielni z obowiązku przeniesienia na pozwanych własności budynku jednorodzinnego (art. 21 i 52 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
   e) Brak perspektywy uzyskania pełnych praw związanych z własnością domu, ani nawet ekspektatywą odrębnej własności.
   f) Brak udokumentowanych kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem segmentu Lanciego 9b. Powódka przedstawiła tylko uchwały Rady Nadzorczej, nie odrębną ewidencję kosztów dla tej nieruchomości (art. 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

8. Żądanie zwrotu kosztów procesu

Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych wszelkich kosztów postępowania w tym ewentualnego zastępstwa procesowego.

9. Uzasadnienie

Należy wskazać kolejno:

- fakty, które pozwany przyznaje,
- fakty, którym pozwany zaprzecza,
- fakty, z których wynika, że zgłaszane przez pozwanego zarzuty są zasadne.

W piśmie stanowiącym sprzeciw albo zarzuty pozwany powinien przytoczyć okoliczności faktyczne oraz dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie lub zarzutach bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Przydział na który powołuje się powódka jest z mocy prawa nieważny, gdyż do jego skutecznego ustanowienia spółdzielnia musiałaby być właścicielem segmentu. Właścicielem budynku, co stwierdza pismo urzędowe (załącznik nr 1) jest bowiem miasto stołeczne Warszawa. Wynika to bezpośrednia z artykułu 48 k.c. Segment mógłby stanowić osobną od gruntu własność jedynie w przypadku, gdyby grunt na którym został posadowiony (Art. 235 ust. 1 k.c.) był przedmiotem użytkowania wieczystego.

W momencie dokonania przydziału na rzecz pozwanych, tj. 20 kwietnia 2001 obowiązywały przepisy w zakresie ustanawiania tych praw, m.in. Art. 213 prawa spółdzielczego. Zgodnie z wyrokiem SN z 21 lipca 2004 r. (V CK 676/13):

1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własnością spółdzielni jest nieważny.

Powyższe potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 III CZP 104/12:

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).

(ciąg dalszy uzasadnienia na następnych kartkach)

10. Wnioski dowodowe

Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).	Należy dokładnie wskazać, który z faktów opisanych w uzasadnieniu ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.
10.1.1. Zgłaszany dowód	**10.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 1 Pismo CRWIP/1734/13 Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 dotyczące własności segmentu	Stwierdzenie, iż segment Lanciego 9B jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy co oznacza, że przydział jest z mocy prawa nieważny, a właściciel nie zawarł ze Spółdzielnią Przy Metrze umowy na administrowanie budynkiem,.
10.2.1. Zgłaszany dowód	**10.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 2 Wyrok II C 830/15 wraz z uzasadnieniem	Szczegółowy wywód potwierdzający, iż pozwanym nie przysługuje ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ani prawo odrębnej własności, ani ekspektatywa tego prawa

10.3.1. Zgłaszany dowód	10.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu
Załącznik Nr 3 Umowa 210 z 23 sierpnia 1997	Zasady finansowania zadania inwestycyjnego i gwarancja przewłaszczenia po zakończeniu budowy
10.4.1. Zgłaszany dowód	**10.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 4 Dwudziestodziewięcioletnia umowa dzierżawy z 2 października 1997 roku	Brak zamiaru dotrzymania postanowień umowy 210 z 23 sierpnia 1997 i dokonania przewłaszczenia po zakończeniu budowy

11. Czy powyżej zgłoszono wszystkie dowody? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz WD) Dowody niezgłoszone w sprzeciwie (zarzutach) i załączniku WD mogą być w postępowaniu uproszczonym zgłaszane tylko wówczas, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej, lub gdy potrzeba ich powołania wynikła później.	**tak*/~~nie~~***

12. Załączniki (należy wymienić wszystkie dołączone do pozwu dokumenty)

1) odpis sprzeciwu ze spisem załączników, odpis druku WD ze spisem załączników,

13. Imię i nazwisko (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej sprzeciw (zarzuty) **oraz podpis**	**14. Data**
Zofia Maciejewska Sarata Zbigniew Sarata	13-09-2016

P O U C Z E N I E

(A) Sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,

2) roszczeń wynikających z rękojmi lub gwarancji jakości, lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,

3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

W sprawach tych również pisma zawierające wnioski dowodowe i pozew wzajemny (z wyjątkiem postępowania nakazowego, gdzie jest on niedopuszczalny) należy złożyć na urzędowych formularzach.

(B) Ponadto na urzędowym formularzu należy złożyć zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawach, w których powód – usługodawca lub sprzedawca, dochodzi roszczeń wynikających z umów o:

1) świadczenie usług pocztowych i telekomunikacyjnych,
2) przewóz osób i bagażu w komunikacji masowej,
3) dostarczanie energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego,
4) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
5) wywóz nieczystości,
6) dostarczanie energii cieplnej,

również wtedy, gdy sprawy te nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Gdy roszczenie usługodawcy lub sprzedawcy spełnia warunki wymagane do rozpoznania w trybie uproszczonym, obowiązek stosowania urzędowych formularzy dotyczy wszystkich pism wymienionych w pkt (A).

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem www.ms.gov.pl.

Sprzeciw lub zarzuty należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych sprzeciwu, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, sprzeciw podlega odrzuceniu.

UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI

WD	**PISMO ZAWIERAJĄCE WNIOSKI DOWODOWE** **- załącznik do innego pisma*** **- ~~samodzielne pismo~~***	**Data wpływu** (wypełnia sąd)

P o u c z e n i e

1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebne skreślić.
2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie.
3. Do pisma należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych.
4. W wypadku gdy wnioskowane dowody nie zmieściły się w tym formularzu – należy wypełnić i dołączyć kolejny formularz WD.

1. Sąd, do którego jest składane pismo (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)	**2. Sygnatura**
SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA **II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA** **Ul. PŁOCKA 9/11B, 01-231 WARSZAWA**	**~~- załącznik do pozwu~~*** **- sygnatura akt*** (wskazać sygnaturę) **II Nc 17172/16**

3. Strona składająca pismo (lub jej pełnomocnik):

~~Powód~~*/Pozwany*

W rubrykach 4.1. i 4.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.

4.1. Strona powodowa	**4.2. Strona pozwana**
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” ul. Lanciego F. M. 9b 02-792 Warszawa	Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b Zofia Maciejewska - Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b

5. Wnioski dowodowe

Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).	Należy dokładnie wskazać, jaki fakt ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.
5.1.1. Zgłaszany dowód	**5.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 5 Uchwała 287/2000 z dnia 25 lipca 2000 Rady Gminy Warszawa-Ursynów	Możliwość uzyskania przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego gruntu w roku 2000

5.2.1. Zgłaszany dowód	**5.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 6 Uchwała XXVIII/534/2004 Rady Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 roku	Możliwość uzyskania w 2004 roku własności gruntu z 99% bonifikatą

5.3.1. Zgłaszany dowód	5.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu
Załącznik Nr 7 uchwała XLVI/1150/2005 Rady Warszawy z 3 marca 2005	Możliwość uzyskania w 2005 roku własności gruntu z 99% bonifikatą
5.4.1. Zgłaszany dowód	**5.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 8 Projekt uchwały i wynik głosowania na walnym zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze	Brak zamiaru powódki do uregulowania stanu prawnego nieruchomości
5.5.1. Zgłaszany dowód	**5.5.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 9 Fragmenty audytu z dnia 12 grudnia 2012 przeprowadzonego przez Ulivex-Expert Sp. z O.O. na zlecenie Zarządu Spółdzielni Przy Metrze.	Potwierdzenie, iż uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Przy Metrze stawki opłat w przypadku segmentu Lanciego 9 znacznie przekraczają faktycznie ponoszone przez spółdzielnię koszty.
5.6.1. Zgłaszany dowód	**5.6.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 10 Fragmenty lustracji Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z dnia 31 grudnia 2013.	Ponowne potwierdzenie, iż uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Przy Metrze stawki opłat w przypadku segmentu Lanciego 9 znacznie przekraczają faktycznie ponoszone przez spółdzielnię koszty.
5.7.1. Zgłaszany dowód	**5.7.2. Fakt podlegający stwierdzeniu**
Załącznik Nr 11 Materiały źródłowe do decyzji 245/D/00/MU Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów z dnia 15 marca 2000	Będąca podstawą do naliczania opłat podawana przez spółdzielnię powierzchnia użytkowa mieszkań jest zawyżona o 50% w stosunku do faktycznej p.u.m. (3112-2066)/2066.

6. Załączniki (należy wymienić wszystkie dołączone do pisma dokumenty)
1 egz. odpisów pisma i wszystkich załączników

7. Imię i nazwisko (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej pismo **oraz podpis**	**8. Data**
Zofia Maciejewska-Sarata Zbigniew Sarata	13-09-2016

P O U C Z E N I E

Wnioski dowodowe należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,

2) roszczeń wynikających z rękojmi, gwarancji jakości lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,

3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania
z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem www.ms.gov.pl.

Pismo należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych pisma, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, pismo podlega zwrotowi.

zgłaszane wnioski – ciąg dalszy

2. Z najdalej posuniętej ostrożności procesowej, w przypadku gdyby Wysoki Sąd zdecydował się odstąpić od trybu uproszczonego i dopuścić dowód z opinii biegłego – zobowiązanie powodowej spółdzielni do dołączenia do akt sprawy wszystkich materiałów źródłowych dotyczących ponoszonych kosztów eksploatacyjnych i wykorzystania funduszu remontowego dla segmentu Lanciego 9b, najlepiej w formie elektronicznej.

uzasadnienie – ciąg dalszy

O braku skutecznego ustanowienia przydziału świadczy też postanowienie II CSK 538/10 oraz uchwała SN III CZP 11/02. Nie istnieje zatem podstawa prawna umożliwiająca dochodzenie od nas należności na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Treść art. 4 ust. 1 u.s.m. kończy się słowami: „**opłat zgodnie z postanowieniami statutu**”. Należy zaznaczyć, iż do kwietnia 2015 obowiązywał § 4 ust. 3 pkt 1 Statutu SM Przy Metrze „***W ramach swojej działalności Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste***”. Próby pobierania opłat w przypadku dzierżawy gruntu były więc sprzeczne ze statutem. W obecnym statucie tego postanowienia nie ma. Nie zostałem jednak przez spółdzielnię poinformowany o zmianie statutu i do dnia otrzymania wezwania do zapłaty nie byłem świadom jego zmiany. Nie ma jednak i tak większego znaczenia, gdyż SM *Przy Metrze* w dalszym ciągu nie ma z właścicielem budynku (m. st. Warszawa) umowy na administrowanie nim.

Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do praw na rzeczy cudzej, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku „idąca" za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c.). Spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym ma zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami w w/w przepisu, ale i obecnych powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste.

Stanowisko to jest potwierdzone linią orzecznictwa również w tutejszym sądzie. Pozwy skierowane przez powodową spółdzielnię przeciwko trzem różnym osobom w analogicznych sprawach o sygnaturach II C 803/14, II C 830/15, czy II C 1578/14 upr. zostały oddalone właśnie na podstawie braku skutecznego ustanowienia własnościowego przydziału lokalu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 (Art. 1 ust. 5) nie daje spółdzielni podstaw do zarządzania naszym segmentem ze względu na brak stosownej umowy z jego właścicielem. Potwierdzenie braku umowy znajduje się w załączniku Nr 1 (pkt 3). Również odliczenia na fundusz remontowy nie znajdują podstawy prawnej (Art. 6 ust. 3). Spółdzielnia może bowiem tworzyć fundusz remontowy dla nieruchomości stanowiącej jej własność, lub własność jej członków.

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. Wbrew twierdzeniom powodowej spółdzielni - jako jej mienie może być uznany wyłącznie tytuł prawno rzeczowy. Przepis art. 1 ust. 3 u.s.m. wyraźnie posługuje się pojęciem „nabyte", tak więc trudno stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy dzierżawy zawartej na 29 lat traktować jako nabycie gruntu i tym samym wejście tego gruntu w skład mienia spółdzielni.

Nasz segment powinien zostać przewłaszczony w przeciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy (załącznik Nr 3, § 7) i my jako jego właściciele powinniśmy segmentem administrować. Sędzia Roman Dziczek autor książki *Spółdzielnie Mieszkaniowe - Komentarz*, wydanie 7, w części Aneks nr 2 *Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych* odnosi się tego właśnie tematu.

> Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej oraz praw do lokali budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosowano art. 235 § 4 pr.spółdz. (obecnie uchylony). W konsekwencji zarząd nieruchomościami wspólnymi **mógł być wykonywany przez spółdzielnię tylko wówczas, gdy statut tak stanowił** (art. 236 pr.spółdz. – obecnie uchylony), a ponadto jeżeli właściwy regulamin oraz **umowy z członkami przewidywały umowny sposób zarządu osiedlem domów jednorodzinnych przez spółdzielnię**, stosownie do art. 18 ust. 1 u.w.l. W momencie przewłaszczenia domów sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi (osiedlem) mógł zostać powtórzony w aktach notarialnych, a następnie ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnych (art. 24 u.k.w.h.).

Ani statut spółdzielni nie przewidywał administrowania domami jednorodzinnymi, ani nie przewidywała tego zawarta z nami w 1997 roku umowa (załącznik Nr 3). Wręcz przeciwnie, statut umożliwiał jedynie budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na nabywców.

W poprzednich wytaczanych nam procesach spółdzielnia wprawdzie skłonna była uznać wadliwość skutecznego ustanowienia przydziału na warunkach własnościowych, ale powoływała się na tak zwaną ekspektatywę. W tym przypadku nawet nie może być mowy o ekspektatywie, co zostało szczegółowo umówione w uzasadnieniu wyroku w sprawie II C 830/15 (załącznik Nr 2).

Zgodnie z orzecznictwem SN można mówić o ekspektatywie jakiegoś prawa, gdy to przyszłe, mające dopiero powstać, prawo jest ściśle sprecyzowane w sposób określający wszystkie jego istotne elementy. Ustawa o własności lokali, która w art. 8 i 9 szczegółowo określa zakres treści umowy, by do powstania prawa i roszczenia do prawa odrębnej własności lokalu w ogóle mogły powstać.

W tym wypadku, żadne postanowienia umowne, a przynajmniej powódka nie wykazała tego, nie obejmują istotnych w świetle ww. art. 8 i 9 u.w.l. elementów praw odrębnej własności lokalu, którego ekspektatywa mogłaby nam przysługiwać. Pamiętać należy, iż opłaty należne zarządzającej nieruchomością wspólną spółdzielni zależne są zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. od określenia nieruchomości wspólnej i wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zgodnie również z art. 13 u.w.l. Tak wiec by określić obowiązki właściciela lokalu bądź tego komu przysługuje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego

opłaty, należy określić nieruchomość wspólną i jego udział w niej, czego spółdzielnia naliczając opłaty nigdy nie zrobiła.

Wielokrotnie zwracaliśmy się się do Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* o dokonanie przewłaszczenia na naszą rzecz zgodnie z postanowieniem § 7 pkt 1 umowy 210 zawartej 23 sierpnia 1997 roku (załącznik Nr 3). Zawierając umowę i przystępując do budowy domu byliśmy przeświadczeni o dobrej woli spółdzielni. Zostaliśmy poinformowani, iż na czas budowy zadania inwestycyjnego została zawarta trzyletnia umowa dzierżawy. Środki wpłacane przez nas miały być zgodnie z treścią § 10 pkt 1 umowy przeznaczone miedzy innymi na pozyskanie terenu. Spółdzielnia jednak od początku **nie miała zamiaru wywiązać się z podjętych zobowiązań**. Wkrótce po rozpoczęciu budowy i na półtora roku przed upływem terminu na jaki zawarta była poprzednia umowa dzierżawy – spółdzielnia nie informując nas i pozostałych nabywców, zamiast uzyskać własność gruntu, lub chociażby użytkowanie wieczyste zawarła nową, tym razem umowę 29-letniej dzierżawy (załącznik Nr 4), co w żaden sposób nie poprawiło naszej sytuacji prawnej, ale wręcz ja pogorszyło o czym świadczą późniejsze fakty i wyroki sądów.

Jak jednoznacznie wynika z załączników Nr 5, 6 i 7, zarząd spółdzielni od wielu lat nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, którego właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa. Pierwsza możliwość pojawiła się już w roku 2000 wraz z uchwałą Rady Gminy Warszawa Ursynów. W roku 2004 i 2005 roku uchwały Rady Warszawy umożliwiały uzyskanie własności gruntu przy 99% bonifikacie. Zarząd spółdzielni wykazał za każdym razem całkowitą bierność. Pozwany Zbigniew Sarata wraz z kilkunastoma sąsiadami domagał się, aby członkowie spółdzielni na zbliżającym się walnym zgromadzeniu zobowiązali zarząd do uregulowania stanu prawnego gruntu na którym zostało wzniesione osiedle *Migdałowa I*, w tym nasz segment Lanciego 9b (załącznik Nr 8). W ostatnich dniach nawet odległa perspektywa uzyskania własności ziemi stała się nierealna. Na odbytym w dniu 10 października 2015 walnym zgromadzeniu SM *Przy Metrze* projekt uchwały w tej sprawie został odrzucony większością głosów 23 do 4.

Sami członkowie spółdzielni zadecydowali, że są przeciwni uzyskaniu przez spółdzielnię własności gruntu, lub użytkowania wieczystego. Wydaje się to kuriozalne, ale wcale nas nie zaskakuje. Wręcz przeciwnie. Można się doszukać pewnej „racjonalności" w postawie spółdzielców. *SM Przy Metrze* publikuje na swojej stronie internetowej wyniki lustracji: http://www.smprzymetrze.waw.pl/dokumenty,3,protokoly-lustracji,35. W dalszej części uzasadnienia sprzeciwu odniesiemy się do wykazanego w lustracji zawyżania rzeczywiście ponoszonych kosztów eksploatacji związanych z naszym segmentem. Teraz o motywacji członków spółdzielni. Większość z nich znając wyniki lustracji nie ma nic przeciwko temu, żeby płacić niższe czynsze między innymi naszym kosztem, co jest potwierdzone protokołem walnego zgromadzenia.

Należy także wskazać na motywację zarządu spółdzielni, który w naszej ocenie celowo nie pozyskuje tytułu prawnorzeczowego do gruntu przez tyle lat. Gdyby bowiem spółdzielnia uzyskałaby własność gruntu - zgodnie z umową przekazałaby nam prawo do domu jednorodzinnego i przestalibyśmy być zmuszani do płacenia tzw. "eksploatacji podstawowej**", czyli utrzymywania zarządu i pracowników spółdzielni.** Jedynie korzystne dla nas wyroki w tego typu sprawach mogą stanowić odpowiedni impuls dla spółdzielni w celu uzyskania użytkowania wieczystego, lub własności gruntu i w konsekwencji przekazania nam własności segmentu.

Regulowaliśmy należności wobec podmiotów trzecich – opłaty za centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, wywóz śmieci, oświetlenie osiedla oraz podatki od nieruchomości i gruntowy. Powódka zaś nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających faktycznie ponoszone wydatki związane z segmentem Lanciego 9b. Stanowiące załączniki Nr 9 i Nr 10 do sprzeciwu fragmenty dokumentów urzędowych w postaci lustracji i audytu jednoznacznie stwierdzają, że spółdzielnia od wielu lat nierzetelnie oblicza koszty utrzymania nieruchomości Nr 9 w skład której wchodzi segment pozwanych – Lanciego 9b.

Ponadto, o czym nie mogli wiedzieć lustratorzy i audytorzy – spółdzielnia w wewnętrznych rozliczeniach zawyża powierzchnię p.u.m. wszystkich segmentów aż o 50%, co odbija się proporcjonalnie na wysokości uchwalanych przez Radę Nadzorczą stawek. Załącznik Nr 11 określa rzeczywistą powierzchnię mieszkalną 16 identycznych segmentów – 2066 m^2. Na jeden segment przypada zatem około 129 m^2 p.u.m., a nie 193 m^2, jak wynika z pozwu. Łączna powierzchnia garażu, pomieszczenia technicznego, schodów i nieogrzewanego strychu wynosi bowiem 64 m^2.

Wnosimy o odrzucenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Opinia jest zbędna wobec braku skutecznie ustanowionego przydziału i braku podstawy prawnej do zarządzania przez spółdzielnię naszym segmentem. Ponadto zgodnie z Art. 505^1 pkt 2 k.p.c. w sprawach czynszowych ma zastosowanie postępowanie uproszczone. W postępowaniu uproszczonym zgodnie z treścią Art. 505^6 § 2 k.p.c. przepisów Art. 278-291 nie stosuje się.

W przypadku, gdyby Wysoki Sąd zdecydował się odstąpić od określonego przez kodeks cywilny dla tego typu spraw – trybu uproszczonego i dopuścić dowód z opinii biegłego niezbędne będzie dołączenie do akt sprawy wszystkich dokumentów źródłowych w zakresie wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego (składników kosztów rzeczywistych, jak np. faktury, rachunki, noty i inne dokumenty potwierdzające rzeczywistą wysokość naliczanych opłat, w tym także strukturę kosztów zarządu oraz reguły naliczeń kosztów na nieruchomość nr 9). Na powyższych dokumentach biegły będzie mógł oprzeć swoją analizę, **opartą na rzeczywistych, a nie planowanych** kosztach. Biegły powinien pracować wyłącznie na dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, a nie przekazywanych przez jedną stronę selektywnie bez udziału Wysokiego Sądu i drugiej strony postępowania. Jeśli ilość dokumentów będzie znaczna, to Spółdzielnia w zw. z art. 308-309 k.p.c. może złożyć część dokumentacji w formie skanów nagranych na płytę CD. W przypadku wątpliwości Sądu, Pozwanych albo biegłego w zakresie ich autentyczności istnieje możliwość zobowiązania Powódki do przedłożenia oryginału do akt sprawy.

Wobec powyższego pozew powinien być oddalony bez przeprowadzania dalszych dowodów.

Zofia Maciejewska Sarata	Zbigniew Sarata