

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Lucyna Wądołowska

Protokolant: Marta Sprzęczka

na posiedzeniu jawnym rozpoznał sprawę

z powództwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze z siedzibą w Warszawie
przeciwko: Zofia Maciejewska-Sarata
Zbigniew Sarata
o: o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie: 09:00

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Adnotacje:

00:00:00 *Uruchomiono rejestrację dnia 2021-09-22 o godz 09:00:08*

00:00:23 W imieniu powoda stawił się pełnomocnik r. pr. Monika Iwaniak-Jeziorowska z substytucji r. pr. Moniki Piwońskiej, ustanowiona w sprawie. Substytucja i pełnomocnictwo w aktach.
Stawił się pozwany Zbigniew Sarata.
Nie stawiła się pozwana Zofia Maciejewska-Sarata - powiadomiona prawidłowo.

Stawił się biegły Jan Felski.

Pełnomocnik powoda podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Pozwany zajmuje stanowisko jak dotychczas również wyrażone pismami procesowymi złożonymi do akt.

Przewodnicząca doręcza pełnomocnikowi powódki pismo procesowe pozwanego z dnia 14/09/2021 roku.

Sąd postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej opinii ustnej biegłego Jana Felskiego.

00:03:54 Jan Felski lat 86, zaprzysiężony biegły Sądowy

Podtrzymuję opinię uzupełniającą w całości.

Na pytania pełnomocnika powoda:

Normalny najemca spółdzielni za niepłacenie czynszu sporządzałem takie opinie. Ta sprawa jest trochę połamana. Ja rozumiem to tak, że to jest wynajem nie przez członka spółdzielni jest to nie typowa sprawa. Opinie sporządzałem na podstawie dokumentów. To by sugerowało, że dodatkowego kontaktu ze spółdzielnią nie było. Uważam, że dokumenty złożone do pozwu były wystarczające do złożenia opinii. Przy sporządzaniu tego typu opinii nie biorę pod uwagę analizy wysokości obciążeń i uzasadnienia tej wysokości jeśli są podane w dokumencie nie wzbudzają niepewności przyjmuje je tak jak są podane. Nie przeprowadzam analizy bo nie jestem upoważniony do analizy określonych stawek. Wysokość stawek nie wzbudziła mojej wątpliwości. Nie uwzględniłem funduszy remontowych w pierwotnej opinii najprawdopodobniej przez nieuwagę. To powinno być częścią składową opłaty łącznej. Eksploatacja dotyczy podstawowego terenu w rozumieniu jednostki zasad używania. Nie ma tytułu do zwolnienia podstawowych świadczeń nawet jeżeli z nich nie korzysta takiego czy innego powodu.

00:15:09 Na pytania pozwanego:

Nie badałem żadnych dokumentów, nie zapoznawałem się z dodatkowymi fakturami dotyczącymi budynku.

00:15:48 Na pytania pełnomocnika powoda:

Uważam, że te materiały, które były w aktach sprawy dostatecznie uzasadniały treść podaną przez te dokumenty.

00:16:29 Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania pozwanych ograniczając tylko do przesłuchania pozwanego w charakterze strony w trybie art. 304 Kpc

Zbigniew Sarata okazuje ważny dowód osobisty, lat 70, emeryt prowadzący działalność gospodarczą, uprzedzony;

Mieszkam w budynku Lanciego 9 b, którego opłaty są przedmiotem tej sprawy. Jest to budynek w zabudowie szeregowej. W moim przekonaniu nie mam żadnego tytułu do tego budynku. Według mojego przekonania budynek znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości wynika to z opinii Gabrieli Rudnickiej i opinii prawnej, którą złożyłem na rozprawie w dniu 8.10.2018 roku. Dlatego, że

budynek znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości w 2019 roku wystąpiłem z pozwem przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o ustanowienie umowy najmu, ponieważ obawiam się, że po wygaśnięciu umowy dzierżawy, którą spółdzielnia zawarła z ówczesną Gminą Warszawa Ursynów w 1997 roku mogę zostać zmuszony do opuszczenia domu, który stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy. Sprawa jest dalej procesowana pod sygn. akt II C 5719/19 jeśli dobrze pamiętam.

W 1997 roku zawarłem umowę ze spółdzielnią przy metrze o wybudowanie budynku w zabudowie szeregowej płaciłem uzgodnione pieniądze i w 2001 roku pokwitowałem odbiór przydziału budynku w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych. W 2007 roku dowiedziałem się, że spółdzielnia zamiast pozyskać grunt w formie własności lub użytkowania wieczystego w 1997 roku zawarła z gminą 29 letnią umowę dzierżawy. Brak jakiegokolwiek do domu prawa w którym mieszkam wydaje się dostatecznie udokumentowane między innymi wyrokami Sądu Okręgowego. Wprowadziłem się do budynku w 2000 roku.

00:24:26 Przez pierwsze 4 miesiące płaciłem czynsz w wysokości takiej jak ustaliła spółdzielnia wynikało to z umowy w 1997 roku iż po zakończeniu budowy w terminie 4 miesięcy nastąpi przywłaszczenie segmentu na moją rzecz. Przywłaszczenie w takim terminie nie nastąpiło policzyłem wydatki, które spółdzielnia ponosiła w związku z tym budynkiem i to były koszty ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci, opłat lokalnych czyli podatek od nieruchomości o podatek gruntowy oraz oświetlenie osiedla. Pod koniec 2014 roku razem z sąsiadami wystąpiliśmy do walnego zgromadzenia spółdzielni z projektem uchwały zobowiązujące zarząd do uregulowania stanu prawnego nieruchomości . Walne zgromadzenie pod zachętą członków zarządu oddaliła mój wniosek. Po tym czasie nie płacę spółdzielni nic czyli od 2014 nie płacę nic. Do końca 2014 roku ponosiłem te rzeczywiste wydatki. Nic nie płacę aktualnie. Za prąd płacę oddzielnie. Za wodę nie płacę. Wystąpiłem do miejskiego przedsiębiorstwa wodociągów, kanalizacji z informacją, że chce zawrzeć umowę na dostawę wody to samo z ówczesnym specem, ale dostałem informację, że to jest nie możliwe i tyle. Ogrzewanie jest w sieci miejskiej i też nie płacę. Od 2015 roku nie płacę. Co do wywozu śmieci zgłosiłem się do Miasta Stołecznego Warszawy z prośbą o podanie numeru rachunku na który mógłbym uregulować należności otrzymałem pojemnik na śmieci z informacją, że skoro spółdzielnia płaci to ja nie muszę. Nadal mieszkam z żoną w tym segmencie.

00:30:14 Na pytania pełnomocnika powoda:

Przeglądy się ograniczają do tego, że facet był ze dwa razy i sprawdzał czy działa wywiew. Musiałem na własny koszt wezwać kominiarza, który sprawdził odprowadzanie spalin z kominka. Dowiedziałem się, że taki przegląd powinien być robiony co roku a ja

to zrobiłem dopiero w 2021 roku nie wiedziałem, że taka jest konieczność. W związku ze wzrostem cen energii elektrycznej zamierzałem zainstalować na dachu panel fotowoltaniczny. Zwróciłem się do urzędu skarbowego z zapytaniem czy będę mógł skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej dostałem odpowiedź, że skorzystanie jest niemożliwe. Mógłbym skorzystać gdyby budynek był własnością spółdzielni. Oczywiście, że udostępniłem lokal celem przeglądów budowlanych jeśli ktokolwiek przyszedł. Niedawno było zawiadomienie kilka dni później spółdzielnia to odwołała. Korzystam z sieci przesyłowych mediów, które dostarczają do mojego lokalu wodę czy ciepło.

Nie płacę za konserwację za sieci przesyłowej. Moi sąsiedzi z innych budynków którzy nie chcieli uregulować stanu prawnego nieruchomości płacą za tą konserwację. Tak miałem świadomość, że segment będzie budowany na umowie dzierżawy na 3 letnie umowy dzierżawy jednakowoż w trakcie umowy znalazła się informacja, że wpłacane przeze mnie pieniądze będą przeznaczone m. in. na pozyskanie terenu. Mogę tylko domniemywać spółdzielnia miała 3 razy okazję uregulować do tego 2000 roku rada gminy Warszawa Ursynów podjęła uchwałę o przekazaniu gruntów użytkowania wieczystego 2004 i 2005 roku Rada Warszawy dwukrotnie podejmowała uchwały o możliwości sprzedawania spółdzielni mieszkaniowej gruntów z bonifikatą 95 i 99 %. Mogę domniemywać że taka sytuacja jaka jest obecnie jest na rękę spółdzielni mieszkaniowej bo spółdzielnia mieszkaniowa w swoim mniemaniu ma podstawę do domagania się o opłat czynszowych nie ponoszą oprócz kosztów mediów żadnych wydatków związanych z budynkiem. Nie prowadzi przeciwko mnie żaden organ gminny postępowania o zapłatę za korzystanie z lokalu. Bo to ja chce żeby płacić gminie. Gmina nie wzywała mnie do zapłaty jakichkolwiek kwot. Nie uiszcza na rzecz gminy podatku od nieruchomości ani innych należności.

- 00:40:17 Przewodniczący zamyka rozprawę udziela głosu pełnomocnikowi powoda i i pozwanemu.
- Pełnomocnik powoda podtrzymuje w całości roszczenie z pozwu i wnosi o zasądzenie kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .
- 00:50:05 Pozwany wnosi o oddalenie pozwu.
- 00:51:33 Sąd udziela 7 dniowego terminu do złożenia załącznika do protokołu.
- Sąd postanowił odroczyć ogłoszenie orzeczenia do dnia 13/10/2021 roku godz. 8:30 sal a 207.
- 00:53:03 *Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2021-09-22 o godz 09:53:11*
- 00:53:03 *Zakończono rejestrację (stop) dnia 2021-09-22 o godz 09:53:13*

Posiedzenie zakończono o godzinie: 09:53

Przewodniczący:

Protokolant: