

Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9b
02-792 Warszawa
zbigniew@sarata.pl

Warszawa 31 marca 2025

**Sąd Rejonowy
dla Warszawy Mokotowa
I Wydział Cywilny**
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

sygn. I C 6243/18

powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze*
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok U-128

pozwani:

Zbigniew Sarata
Zofia Maciejewska Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9^B

Stosownie do zobowiązania zawartego w piśmie Sądu z dnia 17 marca 2025 przedstawiam swoje stanowisko dotyczące opinii biegłego Jerzego Juszcza:

1. Biegły omawiając podstawowe punkty umowy dzierżawy z 2 października 1997 wskazuje na § 9 jako podstawę do ubiegania się przez spółdzielnię o zezwolenia budowę i jednocześnie podaje na stronie 3 opinii, iż takie zezwolenie zostało wydane w sierpniu 1997 (zanim listopadowa umowa została zawarta). W rzeczywistości spółdzielnia uzyskała zezwolenie na budowę na podstawie trzyletniej umowy dzierżawy z 22 lipca 1996.
2. Również na stronie 3 biegły twierdzi, iż dom w którym mieszkają pozwani został ujęty w ewidencji spółdzielni jako osiedle nr 9 lub nieruchomość 7. Dom nie może być ujęty w zestawieniu nieruchomości spółdzielni, ponieważ właścicielem gruntu i domu jest miasto stołeczne Warszawa. Znajduje to poświadczenie w załączniku nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty.
3. Kolejnym kuriozum na stronie 3 jest twierdzenie że *budynki wzniesione na dzierżawionym gruncie stanowią odrębną własność od gruntu i należą do spółdzielni* (patrz punkt poprzedni).
4. Biegły dalej rozwija swoje bezpodstawne zapatrywania argumentując iż spółdzielnia jest właścicielem i zarządcą budynków wzniesionych na gruncie dzierżawionym. Tej tezie również przeczy załącznik nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty, gdyż rzeczywisty właściciel budynku – miasto stołeczne Warszawa nie zawarło ze spółdzielnią umowy o administrowanie. Tym samym **spółdzielnia nie ma podstaw do pobierania opłat od posiadaczy lokali**. Także powoływanie się na art. 4 u.s.m. przeczy stanowi faktycznemu.
5. Na stronie 4 biegły twierdzi jakoby *inwestycja była realizowana w celu przejęcia domów przez nabywców na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych*. W rzeczywistości § 7.1 umowy 210 z 23 sierpnia 1997 przewidywał iż **po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia**

przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Zarządzanie budynkiem przez spółdzielnię wymagałoby w każdym przypadku zawarcia z właścicielem umowy o administrowanie.

6. Niezależnie od tego przydział domu nie został skutecznie ustanowiony skoro spółdzielnia nie była właścicielem budynku. Potwierdza to zresztą uchwała siedmiu sędziów SN III CZP 104/12.
7. W tej sytuacji powoływanie się przez biegłego na dokumenty spółdzielni jest pozbawione jakichkolwiek podstaw i nie wymaga szczegółowego omawiania. Zaś często stosowne słowo wytrych – *ekspektatywa* nie ma żadnego związku z opłatami eksploatacyjnymi.

Po raz kolejny chcę podkreślić, iż budynek w którym mieszkam (ja sfinansowałem jego budowę aby stał się moją własnością) nie znajduje się w zasobach *SM Przy Metrze* ale w gminnym zasobie nieruchomości. Zostało to potwierdzone między innymi w decyzji SKO nr KOC/107/Pi/19: [nie budzi wątpliwości że informacja o którą wystąpił skarżący w piśmie z dnia 7 września 2018 r. miała publiczny charakter, albowiem dotyczyła informacji z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.](#)

Także w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – sygn. Akt XXVII Ca 1004/23: [w tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., 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.](#)

W tej sytuacji wnoszę o odrzucenie opinii jako niezgodnej ze stanem prawnym i faktycznym.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. Decyzja SKO nr KOC/107/Pi/19.
2. Uzasadnienie wyroku XXVII Ca 1004/23