

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

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

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Jakacka

Protokolant: Aneta Walczak

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Migdałowa" z siedzibą w Warszawie

przeciwko: Zbigniew Sarata

o: zapłatę

Rozprawę rozpoczęto o godzinie: 12:04

00:00:00 *Uruchomiono rejestrację dnia 2022-12-15 o godz 12:04:00*

00:00:22 Przewodnicząca poinformowała obecne strony o nagrywaniu rozprawy w systemie audio-wideo.

W imieniu powoda stawił się r.pr. Piotr Ziemczyk ustanowiony w sprawie.

Za powoda stawiła się prezes zarządu spółdzielni Marzena Sosnowska.

Pozwany osobiście.

Stawiła się świadek Agnieszka Grabowska.

00:02:22 W tym miejscu na wniosek Przewodniczącej świadek opuszcza chat.

00:09:59 Pełnomocnik powoda oświadcza, że strona powodowa gotowa by była zawrzeć ugodę w ten sposób, że powód rezygnuje z odsetek i dokona rozłożenia na raty zapłaty kwoty objętej żądaniem pozwu.

Pozwany oświadcza, że co do zasady jest gotów przystąpić do rozmów ugodowych natomiast nie ma wiedzy na temat tego w jaki sposób została ustalona kwota opłat za jego miejsce postojowe objęta żądaniem pozwu.

00:11:47 Pełnomocnik powoda oświadcza, iż kwota objęta żądaniem pozwu obejmuje okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2018 roku.

00:12:35 Sąd postanowił:
Przesłuchać informacyjnie pozwanego w trybie art. 212 k.p.c.

Zbigniew Sarata, okazuje dowód osobisty DCK 946127 wydany przez

prezydenta m.st. Warszawy, lat 71, emeryt, elektronik, nk.

Jestem członkiem spółdzielni "Migdałowa" od 2014 roku ale dokładnie nie pamiętam. Spółdzielnia "Migdałowa" wyodrębniła się ze Spółdzielni "Przy Metrze" której też byłem członkiem i do której zostałem automatycznie przeniesiony jako niby właściciel miejsca postojowego. Nie przysługuje mi tytułem prawny do żadnej nieruchomości, która jest w zarządzie spółdzielni "Migdałowa". Nie jestem również dzierżawcą ani najemcą żadnych nieruchomości spółdzielni "Migdałowa" gdyż takich nieruchomości nie posiada. W 1997 roku przystąpiłem do budowy domu jednorodzinnego i miejsca postojowego które budowała Spółdzielnia "Przy Metrze", najpierw jako nie członek a później jako członek. Osiedle zostało wybudowane na gruncie którego spółdzielnia była dzierżawcą a właścicielem Miasto stołeczne Warszawa. Spółdzielnia "Przy Metrze" nie uzyskała dzierżawy wieczystej tego terenu pomimo pozytywnej decyzji Urzędu Dzielnicy Ursynów. Ta sytuacja jest nie uregulowana do chwili obecnej. Wszystkie budynki w tym również mój stanowią własność Miasta Stołeczne Warszawy. Faktycznie zamieszkuję w wybudowanym budynku i korzystam z miejsca postojowego. Tak było również w okresie objętym żądaniem pozwu czyli od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2018r. Wiem, że inicjatywę w celu uregulowania tej sytuacji podjęła spółdzielnia "Przy Metrze" ale sprawę przegrała. Nic nie wiem aby Spółdzielnia "Migdałowa" coś w tej sprawie działała. W 2019 roku wystąpiłem przeciwko Miasto Stołeczne Warszawa o ustalenie stosunku najmu pomiędzy mną a miastem co do domu który wybudowałem. Sprawa toczy się przed tu. Sądem, termin był 28 listopada 2022r. sygn. akt II C 5719/19, rozprawę zamknięto i publikacja ma być 27 grudnia. Mój dom i miejsce postojowe to część osiedla mieszkaniowego Migdałowa 1. Mój dom w ramach podziału spółdzielni pozostał przy spółdzielni "Przy Metrze", a miejsce postojowe przypadło spółdzielni "Migdałowa". Ja jestem członkiem tych dwóch spółdzielni. Nie uczestniczyłem nigdy w obradach spółdzielni "Migdałowa". Byłem powiadamiany ale to jest fikcja. Ja uważam, że spółdzielnia "Migdałowa" nie ma tytułu prawnego do administrowania tymi zasobami którymi administruje. Uchwała podziałowa została zaskarżona i sąd wydał prawomocny wyrok o podziale spółdzielni. Ja uważam, że wyrok sądu nie tworzy prawa tylko prawo tworzy sejm, a w świetle obowiązujących przepisów przyznanie Spółdzielni "Migdałowa" określonych składników majątku Spółdzielni "Przy metrze" do zarządu jest nieprawidłowe. Moje miejsce parkingowe znajduje się w podziemiach budynku wielorodzinnego. Teren i samo miejsce postojowe są zadbane. Dbą o to Prezes Spółdzielni "Migdałowa" i wynajęci przez nią pracownicy. Ja jestem gotów do zapłaty za te świadczenia na rzecz Spółdzielni "Migdałowa" tylko żądam sposobu wyliczenia żądanej stawki. Próbowałem to ustalić ale nadal nie wiem. Prowadziliśmy w tej sprawie ze Spółdzielnią obszerną korespondencję z której próbowałem się czegoś dowiedzieć. Od daty kiedy spółdzielnia się podzieliły nie reguluję zapłaty żadnych kwot na rzecz spółdzielni "Migdałowa".

00:37:11

Na pytania pełnomocnika powoda.

Pozwany cd.

Otrzymałem od spółdzielni "Przy Metrze" decyzję o przydziale spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego ale wtedy nie zdawałem sobie sprawy z tego, że to tylko świstek papieru. Nie kwestionowałem tego przydziału bo nie wiedziałem, że nie ma mocy prawnej. Wydaje mi się, że przydział był w 2001 roku. W dacie przydziału nie wiedziałem, że SM "Przy Metrze" nie ma ustanowionego prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości na której miejsce jest posadowione. Wydaje mi się że o tym iż takiego prawa nie ma dowiedziałem się chyba w 2012 roku ale pewności nie mam. Wynająłem adwokata w celu reprezentacji mnie przed SM "Przy Metrze" jak i wobec Miasta Stołecznego Warszawa. Od miasta żądałem przeniesienia na mnie prawa własności do budynku mieszkalnego a od SM "Przy Metrze" przeniesienia na mnie prawa własności lub przeniesienia na mnie prawa użytkowania na mnie miejsca postojowego oraz prawa własności budynku a w razie odmowy zwrotu równowartości budowy z odsetkami. Nie kwestionuje, że w stosunku do miejsca postojowego przysługuje mi ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa ale ekspektatywa nie wiąże się z obowiązkiem wnoszenia opłat. Ekspektatywa to zobowiązanie spółdzielni do przeniesienia tytułu prawnego. Pozew który złożyłem przeciwko miastu o ustalenie stosunku najmu dotyczy tylko budynku mieszkalnego a nie miejsca postojowego. Gmina nie zarządza budynkami przy Lanciego 7A i 7 B, chociaż powinna. Gmina nie obciąża mnie żadnymi opłatami z tytułu utrzymania miejsca postojowego. W hali gdzie jest moje miejsce jest oświetlenie. Przypuszczam, że za energię elektryczną płaci SM "Migdałowa". Ta hala jest sprząta ale nie wiem jak często. Nie wiem kto sprząta. Zauważyłem, że w budynku gdzie jest moje miejsce postojowe przy wjeździe zostały skute stłuczone kafle. te prace pewnie zleca i opłaca SM "Migdałowa". Na terenie nieruchomości Lanciego 7 jest zieleń, w zeszłym roku zasadzono rząd krzaków i przypuszczam że płaci za to SM "Migdałowa". Bramy garażowe są konserwowane. Nie wiem czy budynek jest ubezpieczony. Otrzymuję od spółdzielni informacje o wysokości opłat. Zapoznałem się z dokumentacją finansową załączoną do pism spółdzielni w tej sprawie. Nie sposób jej przeanalizować bez materiałów źródłowych. W korespondencji mailowej do spółdzielni prosiłem o wskazanie składników tych opłat i tych informacji nie otrzymałem. Moim zdaniem spółdzielnia znacznie zawyżyła stawki opłat za energię w stopniu który nie odpowiada wzrostowi tych stawek dokonanej przez dostawcę. Dotyczyło to okresu 2016-2019. Moim zdaniem sposób ustalania opłat przez spółdzielnię jest oderwany od rzeczywistości. W spornym okresie spółdzielnia żądała ode mnie zapłaty kwoty ok. 100 zł miesięcznie. W formie mailowej pytałem z czego wynika ta wysokość opłaty i otrzymałem odpowiedź, że tak uchwaliła rada nadzorcza bez żadnych dodatkowych kalkulacji.

00:59:59

Na pytania przedstawiciela powoda.

Pozwany cd.

Nie kwestionuję wyroku dotyczącego podziału spółdzielni. Gdy zapadł wyrok w tej sprawie nie byłem członkiem żadnej ze spółdzielni. Ostatni raz w dniu 2 grudnia 2016 roku zwróciłem się do spółdzielni o

kalkulację opłaty. To było na oko ze dwa lata po wyodrębnieniu SM "Migdałowa" z SM "Przy metrze". Nie pamiętam kiedy zostałem wykreślony z listy członków SM "Przy Metrze" ale miało to związek z decyzją podziałową. Potwierdzam automatyczne przeniesienie z chwilą podziału spółdzielni. Za mnie opłaty na rzecz SM "Migdałowa" płacą inni lokatorzy, którzy nie są zainteresowani ustaleniem z czego te opłaty wynikają.

01:06:46 Pozwany wnosi o udzielenie 7 dniowego terminu na złożenie pisma procesowego w którym przedstawi nieprawidłowości dotyczące ustalenia wysokości opłat za energię elektryczną w okresie objętym pozwem.

01:08:04 Sąd postanowił:
- dopuścić dowód z zeznań świadka Agnieszki Grabowskiej na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 11 sierpnia 2021 roku.

Za zgodą stron bez przyrzeczenia, pouczone.

Agnieszka Urszula Grabowska, okazuje dowód osobisty CHL 600479 wydany przez burmistrza Wołomina, lat 42, księgową, obca, nk.

Obsługuję SM "Migdałowa" od początku od 2017 roku pod względem księgowym. Zajmuje się również księgowością spółdzielni dotyczącą pozwanego. Rozliczam miejsce postojowe. Do celów rozliczeń stosuje się rzeczywiste koszty spółdzielni wynikające z rachunków, ustawę o rachunkowości oraz akty wewnętrzne spółdzielni jak regulamin rozliczania kosztów eksploatacyjnych dotyczących utrzymania nieruchomości przyjęty uchwałą rady nadzorczej, polityka rachunkowości czy przyjęty uchwałą rady nadzorczej dokument w którym określono zasady ewidencjonowania kosztów i przychodów dla SM "Migdałowa". Koszty o których mówiłam dzielone są na koszty bezpośredni związane z utrzymaniem miejsc postojowych i koszty pośrednie związane z ich utrzymaniem. Koszty bezpośrednie to np. koszty energii elektrycznej, napraw, konserwacji a koszty pośrednie to np. koszty administracyjne jak np. moich usług czy koszty administracyjne, koszty wynagrodzenia rady nadzorczej, zarządu spółdzielni, czy koszty związane z utrzymaniem rachunków bankowych. Koszty pośrednie są dzielone pomiędzy właścicieli lokali i miejsce postojowych w oparciu o powierzchnię, co wynika z regulaminu rozliczania kosztów eksploatacyjnych przyjętego uchwałą rady nadzorczej. Koszty bezpośrednie są przypisywane tylko do garaży. Suma kosztów pośrednich i bezpośrednich jest dzielona na sumę miejsc postojowych w garażu i w ten sposób jest ustalany koszt jednostkowy dla jednego miejsca w garażu. Do mnie pozwany nie zgłaszał się o wyjaśnienie wątpliwości. W rocznym sprawozdaniu finansowym spółdzielni jest zawsze wskazany sposób wyliczenia kosztów przypadających na jedno miejsce postojowe.

01:25:48 Na pytania pełnomocnika powoda.

Pod koniec każdego roku na podstawie rzeczywiście poniesionych

kosztów i danych ewidencyjnych które przedstawiam zarządowi spółdzielni ustalany jest planowany koszt utrzymania miejsca postojowego w roku następnym. Zapisywany jest on w planie finansowym spółdzielni na kolejny rok, który zarząd przedkłada radzie nadzorczej do analizy i który jest przyjmowany uchwały rady nadzorczej do stosowania w kolejnym roku. Na podstawie takiej uchwały ja przygotowuje zawiadomienia o wysokości opłat. Pod koniec roku opłaty przewidywana są porównywane z rzeczywistymi i ustalany jest rzeczywisty koszt utrzymania jednego miejsca postojowego na koniec każdego roku kalendarzowego. Uchwałą wyniki rozliczeń nadwyżka bądź niedopłata są przenoszone na rok następny. Z praktyki wynika, że różnice kosztów planowanych do rzeczywistych to kilka groszy na jednym miejscu postojowym. ZLustracja spółdzielni nie wykazała nieprawidłowości. W roku 2018-2019 koszty rzeczywiste były wyższe od planowanych. SM "Migdałowa" zarządza tylko budynkami przy Lanciego 7A i 7 B oraz lokalami usługowymi w innej lokalizacji.

01:36:33 Na pytania pozwanego.

Świadek cd.

Dla garaży jest kilka odrębnych liczników energii elektrycznej. Ja przechowuję wszystkie faktury i an życzenie mogę je udostępnić. Na dwa tygodnie przed walnym zgromadzeniem sprawozdanie finansowe wykładane jest do ogólnego wglądu i wtedy spółdzielcy mają możliwość zapoznać się z nim jak również z załączonymi dokumentami. Na polecenie zarządu sporządzę skany dokumentów i je prześlę. Mogę je dostarczyć do siedziby spółdzielni. Faktury za sprzątanie jest ustalona ryczałtowo jako koszt miesięczny za wszystko i dzielona na podstawie struktury powierzchni garaży do całkowitej powierzchni budynku. Jeżeli chodzi o konserwację to są umowy stałe z kosztem określonym ryczałtowo za dny miesiąc. Ewentualnie dodatkowo wyszczególnione są materiały eksploatacyjne w miarę potrzeb. Wszystkich kosztów bezpośrednich w tej chwili nie pamiętam są one wyszczególnione w sprawozdaniu spółdzielni które są dostępne na stronie internetowej.

01:45:31 W związku z koniecznością kontynuowania postępowania dowodowego, sąd postanowił:

1. rozprawę odroczyć bez terminu,
2. udzielić pozwanemu 14-dniowego terminu na złożenie pisma procesowego w którym przedstawi swoje stanowisko dotyczące naliczenia opłat za energię w stosunku do miejsc postojowych,
3. akta przedstawić sędziemu referentowi po 1 stycznia 2023r. lub z korespondencją.

01:47:39 *Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2022-12-15 o godz 13:51:40*

01:47:40 *Zatrzymano rejestrację dnia 2022-12-15 o godz 13:51:43*

Rozprawę zakończono o godzinie: 13:51

Przewodniczący:

Protokolant:

