

Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9b
02-792 Warszawa

Warszawa 29 października 2025

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

sygn. I C 1042/25

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

Ponieważ sytuacja rodzinna nie pozwala mi na dłuższe, niż planowane przebywanie w Sądzie a opóźnienia zdarzają się z różnych przyczyn zawczasu przygotowałem pismo, które podsumowuje stanowisko moje i mojej żony.

Postępowanie trwa już ponad 6 lat (sygnatury XVI C 1010/19, XXVII Ca 671/21, XVI C 2256/22). Przez ten czas stan prawny nie uległ zmianie: **spółdzielnia mieszkaniowa nie ma podstaw prawnych do zarządzania budynkiem będącym w posiadaniu pozwanych**. Pozew powinien być oddalony z każdego z poniższych punktów:

1. Świadczenie wzajemne spółdzielni nie zostało spełnione:
 - a. § 7.1 umowy 210, załącznik #3 do sprzeciwu od nakazu zapłaty II Nc 397/19 (**spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek**).
 - b. Nie został nawet spełniony warunek pośredni § 6 umowy 210 (przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem) co wynika z uchwały III CZP 104/12.
 - c. Str. 7 uzasadnienia wyroku I ACa 620/19 (w tej sytuacji dochodzenie przez powódkę dopłaty do wkładu budowlanego należałoby ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.)).
 - d. § 3.2 statutu spółdzielni z 1997 roku przewidywał: *przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów*.
2. Budynek Lanciego 9b stanowi własność miasta stołecznego Warszawa co wynika z art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego.
 - a. Potwierdza to aktualny wypis księgi wieczystej KW WA2M 00222009 6. Nazwa spółdzielni pojawia się tylko dla lokali, które uzyskały księgę wieczystą w latach 2000-2003 (przed wspomnianą uchwałą siódemkową).
 - b. Budynek Lanciego 9b znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości co wynika z Art. 24 ust. 1 u.g.n. oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.l. Powód nie zawarł umowy na administrowanie budynkiem co jest niezbędne w świetle Art. 185 ust. 2 u.g.n. oraz Art. 1 ust. 5 u.s.m.

3. Spółdzielnia powołuje się na Art. 4.3 u.s.m. Od chwili postawienia członkom spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2. Tyle, że
 - a. ust. 1 dotyczy członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (nie dotyczy pozwanych),
 - b. ust. 2 dotyczy członków spółdzielni będący właścicielami lokali (nie dotyczy pozwanych),
 - c. spółdzielnia aby postawić komuś lokal do dyspozycji najpierw musi uzyskać prawo do tego lokalu (spółdzielnia ma tylko prawo dzierżawy obszaru niezabudowanego).
4. Art. 3.1 u.s.m. precyzuje pojęcie ekspektatywy: Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - a. Art. 21. 1 u.s.m. spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby z którą zawarła umowę, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
 - b. Aby zrealizować ekspektatywę spółdzielnia nie skorzystała z uchwał:
 - i. 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25.07. 2000 r. (załącznik #6 do sprzeciwu od nakazu zapłaty II Nc 397/19),
 - ii. XXVIII/534/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 roku,
 - iii. XLVI/1150/2005 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 3 marca 2005 roku.
5. Spółdzielnia wykonuje jedynie ruchy z góry skazane na niepowodzenie jak:
 - a. spóźniony pozew o zastępcze ustanowienie użytkowania wieczystego co dosadnie skrytykowało uzasadnienie wyroku II C 33/19 i uzasadnienie wyroku apelacyjnego V ACa 290/20.
 - b. próby wprowadzenie sądu w błąd co do zasad waloryzacji czynszu dzierżawnego - I ACa 1805/23. M. st. Warszawa przedstawiło dowód w postaci pismem z dnia 20 października 1999 r. spółdzielnia zwróciła się do urzędu Gminy Ursynów o nie zwiększanie wyceny wartości gruntu, uzasadniając to istotnymi wydatkami mieszkańców na wykończenie mieszkań. Jednocześnie w piśmie Spółdzielnia wyraźnie zaznaczyła, że zgodnie z par. 5 aktu notarialnego roczny czynsz dzierżawy wynosi 1% wartości gruntu ustalonej w wysokości 345 zł za 1 m² i obowiązującej przez okres 24 miesięcy.

Zbigniew Sarata