



Warszawa, dnia 22 maja 2023 r.

Sygn. akt. **KVI C-2256/22 upr**
dla Warszawy-Mokotowa
PISMO POKAŻCZĄ
Dnia **2023-05-29** Za
godz. **11:25** Nr **64/23 k.s.kop**
Agnieszka Korzeniowska-Dudek

Do

Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie
Wydział XVI Cywilny
ul. Ogrodowa 51a
00-873 Warszawa

Powód: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie zastąpiona przez pełnomocnika r. pr. Grzegorza Szymczyka prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego 02-577 Warszawa Al. Niepodległości 118 lok. 41 tel. 508 161 946 email: krpgs@op.pl

Pozwani: 1) Zofia Maciejewska – Sarata,
2) Zbigniew Sarata.

Pismo procesowe powódki

I. W imieniu powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, dalej także jako „**Spółdzielnia**”, jako jej pełnomocnik, w związku z zobowiązaniem w przedmiocie przedłożenia dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii wszystkich dokumentów, na podstawie, których będzie możliwe sporządzenie opinii przez biegłego sądowego zgodnie z tezami w piśmie powódki z dnia 22 października 2019 r., w załączeniu przedkładałam dokumenty:

- 1) Bilans obrotów i sald na dzień 31.12.2018 r.,
- 2) Struktura powierzchniowa na 31.12.2018 r.,
- 3) Koszt KOBZ za okres 01.01.2018 – 31.12.2018,
- 4) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/118 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT ISTA,
- 5) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/116 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT INNOGY i załącznikami,
- 6) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/106 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT SM Migdałowa,
- 7) Faktura VAT MWPIK Nr 003467/3165,
- 8) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3174,
- 9) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3184 wraz z załącznikami,
- 10) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3185,
- 11) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3202 wraz z załącznikami,
- 12) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3204,
- 13) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3220 wraz z załącznikami,
- 14) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3222,
- 15) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3237,
- 16) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3239 wraz z załącznikami,
- 17) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3240,
- 18) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/087,
- 19) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/097,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpgs.pl



- 20) Faktura VAT nr 4840125454 ISTA,
- 21) Faktura VAT nr 4840128433 ISTA,
- 22) Faktura VAT nr 4840131227 ISTA,
- 23) Faktura VAT nr 4840134635 ISTA,
- 24) Faktura VAT nr 4840138771 ISTA,
- 25) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/082,
- 26) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/065,
- 27) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/067,
- 28) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/055,
- 29) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/066,
- 30) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/083,
- 31) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/066,
- 32) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/068,
- 33) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/056,
- 34) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/067,
- 35) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/072,
- 36) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/081,
- 37) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/057,
- 38) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/057,
- 39) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/104,
- 40) Faktura VAT VEOLIA Nr 122499/2018 wraz z załącznikiem,
- 41) Faktura VAT VEOLIA Nr 112198/2018 wraz z załącznikiem,
- 42) Faktura VAT VEOLIA Nr 100395/2018 wraz z załącznikiem,
- 43) Faktura VAT VEOLIA Nr 09189/2018 wraz z załącznikiem,
- 44) Faktura VAT VEOLIA Nr 078069/2018 wraz z załącznikiem,
- 45) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/079,
- 46) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/062,
- 47) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/064,
- 48) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/052,
- 49) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/063,
- 50) Faktura VAT m. st. Warszawa Nr 1828/URN-D/09/18,
- 51) Pięć deklaracji D-ZJ – o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 52) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/171/2018,
- 53) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/158/2018,
- 54) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/136/2018,
- 55) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/120/2018,
- 56) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/101/2018,
- 57) Faktura VAT Zakład Usług Kominiarskich Nr F 0357/2018 wraz z protokołem odbioru technicznego robót i wykazem Nieruchomości,
- 58) Faktura VAT KERAM Nr FV/159/2018 wraz z załącznikiem,
- 59) Faktura VAT KERAM Nr FV/146/2018 wraz z załącznikami,
- 60) Faktura VAT KERAM Nr FV/139/2018 wraz z załącznikami,
- 61) Faktura VAT KERAM Nr FV/129/2018 wraz z załącznikami,
- 62) Faktura VAT KERAM Nr FV/123/2018 wraz z załącznikami,
- 63) Faktura VAT HOLENDER Nr 313/2018 wraz z załącznikiem,
- 64) Faktura VAT HOLENDER Nr 273/2018 wraz z załącznikiem,
- 65) Faktura VAT HOLENDER Nr 253/2018 wraz z załącznikiem,
- 66) Faktura VAT HOLENDER Nr 225/2018 wraz z załącznikiem,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpqs.pl



- 67) Faktura VAT ATEST Nr 196/12/2018 wraz z załącznikiem,
- 68) Faktura VAT ATEST Nr 181/11/2018 wraz z załącznikiem,
- 69) Faktura VAT ATEST Nr 166/10/2018 wraz z załącznikiem,
- 70) Faktura VAT ATEST Nr 156/09/2018 wraz z załącznikiem,
- 71) Faktura VAT ATEST Nr 140/08/2018 wraz z załącznikiem,
- 72) Faktura VAT HOLENDER Nr 312/2018 wraz z załącznikiem,
- 73) Faktura VAT HOLENDER Nr 300/2018 wraz z załącznikiem,
- 74) Faktura VAT HOLENDER Nr 272/2018 wraz z załącznikiem,
- 75) Faktura VAT HOLENDER Nr 252/2018 wraz z załącznikiem,
- 76) Faktura VAT HOLENDER Nr 224/2018 wraz z załącznikiem,
- 77) Faktura VAT INNOGY Nr 225250169297 wraz z załącznikiem,
- 78) Faktura VAT INNOGY Nr 225750144451 wraz z załącznikiem,
- 79) Faktura VAT INNOGY Nr 223750138719 wraz z załącznikiem,
- 80) Faktura VAT INNOGY Nr 224750123888 wraz z załącznikiem,
- 81) Faktura VAT INNOGY Nr 224750113316 wraz z załącznikiem,
- 82) Faktura VAT SM Migdałowa FV 26/12/2028.

II. Dodatkowo, w imieniu powódki, w n o s z ę o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

- 1) Czterech zdjęć z portalu google maps dotyczącego lokalizacji domu – segmentu pozwanych oraz jego otoczenia,
- 2) dwóch wydruku z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9b w Warszawie, gdzie zlokalizowany jest dom - segment pozwanych,
- 3) umowa dzierżawy z dnia 22.06.1996 r. nr L-1-96, zawarta pomiędzy M. St. Warszawa a powódką,
- 4) zakresu prac remontowych planowych i interwencyjnych wykonanych przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2008-2022,
- 5) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,
- 6) wykazu przykładowego czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali/domów będących w jej zasobach,
- 7) wydruku wymiany wiadomości email pomiędzy m. St Warszawa a powódką za okres 9 – 23 luty 2023 r. w sprawie zgłoszenia pozwanego w sprawie odpadów komunalnych i zarządzania przez powódkę nieruchomością, na której znajduje się segment pozwanych,
- 8) wydruk działu I-O, III Księgi wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, prowadzonej dla dzierżawionej Nieruchomości, gdzie znajduje się także 16 segmentów posadowionych na działce nr 4/42,
- 9) odpisu wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2022 r., sygn. Akt XXVII Ca 15/22, wraz z pisemnym uzasadnieniem, na okoliczność utrwalonej linii orzeczniczej w zakresie obowiązku ponoszenia opłat przez mieszkańców segmentów przy ul. Lanciego 9 w Warszawie na rzecz powódki i braku utrwalonej linii orzeczniczej w zakresie podstaw do stosowania art. 5 kc, jako argumentu mającego zwalniać z obowiązku ponoszenia tych opłat,
- 10) odpisu wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa z dnia 27 grudnia 2022 r., sygn. akt II C 5719/19, na okoliczność zarządzania przez powoda, a nie przez miasto st. Warszawy nieruchomością, na której posadowiony jest segment pozwanego i nie wchodzenia w skład zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy segmentu pozwanego,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpqs.pl



- 11) odpisu nieprawomocnego wyroku Sadu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 marca 2023 r., sygn. Akt XXIV C 16/12 wraz z pisemnym uzasadnieniem, na okoliczność braku zadłużenia powódki wobec m. st. Warszawy,
 - 12) pisma m. st. Warszawa z dnia 5 kwietnia 2023 r., w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości przy ul. F. M. Lanciego w Warszawie,
- dokumenty 1) – 12) na okoliczność wyłącznego administrowania przez powódkę działką nr 4/42, znajdującą się w jej zasobach – nieruchomości przy ul. Lanciego 9a w Warszawie, zabudowanej 16 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, z których jeden zajmowany jest przez pozwanych; ustanowienia na rzecz pozwanego własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego – aktualnie ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego; niewchodzenia nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanego, w zasób mieszkaniowy M. St. Warszawy; dzierżawa działki nr 4/42 stanowi mienie Spółdzielni; wyłącznego uprawnienia powódki do zawierania umowy na wywóz śmieci oraz gospodarowanie odpadami; podejmowania przez powódkę działań mających na celu nabycie prawa użytkowania wieczystego/prawa własności działki nr 4/42; przyczyn nie dojścia do skutku takiej umowy.

W imieniu powódki, jako jej pełnomocnik, zaprzeczam następującym twierdzeniom pozwanego:

- pozwany Z. Sarata został wprowadzony w błąd przy zawarciu umowy, iż powódka dysponuje prawem własności/użytkowaniem wieczystym nieruchomości, na której został zrealizowany segment pozwanych - § 1 ust. 1 umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r.,
- że przydział spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej jest nieskuteczny,
- że powódka nie jest uprawniona do zarządzania nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanych, bowiem nieruchomość, na której stoi segment pozwanych stanowi gminny zasób nieruchomości.,
- pozwany wraz z wkładem budowlanym uiszczył na rzecz powódki koszty związane z pozyskaniem gruntu, na którym został wybudowany dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej,
- że powódka skutecznie zobowiązała się do przeniesienia prawa własności domu i działki, na której posadowiony jest dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej.

III. Powódka dochodzi w niniejszej sprawie od pozwanego należności za okres 15sierpnia 2018 r. –15 grudnia 2018 r.

Segment pozwanego Zbigniewa Saraty posadowiony jest na nieruchomości, która w Planie gospodarczo – finansowym i w Załącznikach do uchwały Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni wprowadzającej w/w dokument w życie, oznaczona jest jako Nieruchomość nr 9.

W okresie objętym przedmiotem sporu, obowiązywała uchwała nr 41/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie z dnia 20 listopada 2017 r. uchwalająca Plan gospodarczo – finansowy na 2018 r. oraz stawki opłat za poszczególne lokale - także dla Nieruchomości Nr 9. Uchwała ta nadal funkcjonuje w obrocie prawnym – jest wiążąca. Nie była ona przedmiotem zaskarżenia do sądu powszechnego w jakimkolwiek trybie. Nie była ona także zmieniana przez Radę Nadzorczą.

Dowód: Uchwała nr 41/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie z dnia 20 listopada 2017 r. uchwalająca Plan gospodarczo – finansowy na 2018 r. – załącznik do pozwu.

Nieruchomość nr 9 stanowi działkę nr 4/42, która jest przedmiotem dzierżawy między Miastem st. Warszawa a powódką. Na nieruchomości nr 9 posadowionych jest 16 budynków

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krgps@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krgps.pl



mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Sytuacja prawna wszystkich tych budynków w zabudowie szeregowej jest jednakowa (z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego jest to jeden budynek). Z 16 szeregowców jednorodzinnych permanentnie tylko „trzy budynki” nie ponoszą na rzecz powódki opłat.

Dowód: 1) umowa dzierżawy z dnia 22.06.1996 r. nr L-1-96, zawarta pomiędzy M. St. Warszawa a powódką – załącznik do niniejszego pisma procesowego,
2) umowa dzierżawy - akt notarialny z dnia 02.10.1997 r. sporządzona przez not. Wieńczysławę Cabała, Rep A Nr 13556/97.

Pozwany Zbigniew Sarata przystępując do umowy na realizację inwestycji w wyniku której powstało 16 segmentów wież, iż powódka dysponuje jedynie dzierżawą nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja. Wynika to wprost z § 1 ust. 1 Umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r.

Dowód: Umowa nr 210 – umowa w aktach sprawy – załącznik do sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Przedmiotowa umowa nr 210 nie została zawarta w formie aktu notarialnego. Dokonując wykładni postanowień tej umowy, nie można abstrahować od tego faktu i należy poczynić aprioryczne założenie racjonalności działania stron, przy jej zawarciu. Z tego też względu, powódka nie dysponując na dzień zawarcia umowy nr 210 prawem użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu/prawa własności, nie mogła racjonalnie, skutecznie zobowiązać się do przeniesienia prawa, które jej nie przysługiwało, na rzecz pozwanego. Z tego też względu, zapis § 7 umowy nr 210 należy traktować jako deklaracja intencji na przyszłość. Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej funkcjonowało w obrocie prawnym jako ograniczone prawo rzeczowe do dnia 14 stycznia 2003 r. Po tej dacie mamy tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dowód: Umowa nr 210 – umowa w aktach sprawy – załącznik do sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Wkład budowlany jaki zapłacić miał pozwany Zbigniew Sarata na rzecz powódki nie obejmował kosztów związanych z gruntem, na którym została zrealizowana inwestycja, bowiem spółdzielnia przedmiotowy grunt dysponowała na podstawie obligacyjnego tytułu prawnego. Ergo, koszt pozyskania terenu, o którym mowa w § 10 umowy nr 210, nie obejmował kosztów związanych z nabyciem prawa użytkowania wieczystego gruntu/prawa własności nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanego. Spółdzielnia „nie miała” wówczas takich kosztów. Przepisy prawa spółdzielczego zabraniały i zabraniają kalkulowania wkładu budowlanego z uwzględnieniem kosztów, których spółdzielnia na inwestycję nie poniosła. Co więcej, Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali – art. 1 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dla działki nr 4/42 Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00222009/6. Dział III przedmiotowej księgi wieczystej zawiera wiele wpisów dotyczących ustanowionych spółdzielczych własnościowych praw do lokali – ograniczonych praw rzeczowych. Także dla jednego budynku w zabudowie szeregowej założona jest księga wieczysta - KW Nr WA5M/00443544/4 (lokal sąsiedni do lokalu pozwanego).

Dowód: wydruk działu I i III Księgi wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,

Istotnym jest, iż przedmiotem niniejszej sprawy, nie jest kwestia należytego wykonania przez powódkę umowy na budowę budynku w zabudowie szeregowej.

Sprawa niniejsza dotyczy tylko tego, że pozwany korzysta z segmentu przy ul. Lanciego 9B w Warszawie i permanentnie nie ponosi opłat za eksploatację i utrzymanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na rzecz powódki.



Takie działanie pozwanego nie zasługuje na akceptację i nie jest zgodne z zasadami współzycia społecznego, zwłaszcza mając na uwadze całą Nieruchomość nr 9 i pozostałych 15 budynków w zabudowie szeregowej.

III. W związku z kwestionowaniem przez pozwanego zarządzania dzierżawioną nieruchomością, która jest zabudowana 16 domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, należy zauważyć, iż umowy dzierżawy zawarte między powodem, a m. St. Warszawa, **dały powódce uprawnienie do wykonania zabudowy mieszkaniowej, korzystania i pobierania pożytków na czas oznaczony, z całej nieruchomości, także tej jej części, na której stoi budynek pozwanego w zabudowie szeregowej.** Prawo pobierania pożytków dotyczy zarówno pożytków cywilnych jak i pożytków naturalnych.

Dowód: 1) umowa dzierżawy z dnia 22.06.1996 r. nr L-1-96, zawarta pomiędzy M. St. Warszawa a powódką,
2) umowa dzierżawy - akt notarialny z dnia 02.10.1997 r. sporządzona przez not. Wieńczysławę Cudała, Rep A Nr 13556/97.

Istotnym jest, iż przedmiotowy stosunek dzierżawy dał powódce uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jest to najbardziej „właścicielskie” uprawnienie jakie właściciel/użytkownik wieczysty może w ramach umowy obligacyjnej przekazać swojemu kontrahentowi.

Obowiązująca umowa dzierżawy dała powódce określone uprawnienia majątkowe do nieruchomości (korzystanie z nieruchomości, zabudowa nieruchomości, prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poddzierżawa nieruchomości w całości bądź w części, podnajem całości bądź części nieruchomości) i **tym samym stanowi mienie Spółdzielni – art 44 kc.**

Zdaniem powódki, dzierżawa nieruchomości, dająca Spółdzielni Mieszkaniowej uprawnienie do korzystania z nieruchomości, pobierania pożytków i swobodnej zabudowy dzierżawionej nieruchomości, daje jej co oczywiste uprawnienie do zarządzania taką nieruchomością.

Nie da się korzystać z nieruchomości, pobierać pożytków i zabudować nieruchomości, bez zarządzania nią.

Gdyby powódka nie zarządzała dzierżawioną Nieruchomością, wówczas nie ustanawiałaby ograniczonych praw rzeczowych do lokali na rzecz ogromnej ilości osób zamieszkujących budynki w zabudowie szeregowej oraz w budynkach wilorodzinnych, które mają założone księgi wieczyste.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji oraz czynności, których celem jest utrzymanie nieruchomości i obiektów na nieruchomości w stanie nie pogorszonym, oraz bieżące administrowanie w celu zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości.

Z uwagi na to, iż Nieruchomość nr 9 zabudowana jest 16 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej (jeden budynek w sensie prawa budowlanego), to zarządzanie taką nieruchomością przez Spółdzielnię Mieszkaniową cechuje się pewnymi odmiennościami od zarządzania nieruchomością przez inny podmiot bądź nieruchomością zabudowaną jednym domem jednorodzinnym.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków – art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z punktu widzenia czynności zarządczych, nie można tracić z pola rozwiązań przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w których spółdzielnia zarządza także nieruchomościami, których nie jest właścicielem – tzw. zarząd powierzony.

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpqs.pl



Na terenie Miasta St. Warszawy sytuacja zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, jednorodzinymi posadowionymi na nieruchomości oddanej w dzierżawę spółdzielni mieszkaniowej, czy też bez żadnego tytułu prawnego, nie jest sytuacją odosobnioną, czy też nadzwyczajną.

Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej pozwanego nie stanowi zasobu mieszkaniowego m. St. Warszawy, bowiem miasto nie jest uprawnione do dysponowania lokalem pozwanego – powódce przysługuje wobec miasta Warszawy skuteczne prawo obligacyjne – umowa dzierżawy. Potwierdza to załączony do niniejszego pisma wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 27 grudnia 2022 r. sygn. akt II C 5719/19, w sprawie wytoczonej przez pozwanych.

Załączone przez powódkę do niniejszego pisma dokumenty wskazują na to, iż powódka na przestrzeni ostatnich lat, w tym także w okresie za który dochodzi opłat, wykonała szereg czynności zarządzających (czynności rachunkowych, księgowych, czynności konserwacyjne, czynności remontowe, czynności z zakresu kontroli okresowej budynków i budowli) w odniesieniu do Nieruchomości nr 9 – nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie, w tym i w odniesieniu do domu jednorodzinego pozwanego w zabudowie szeregowej.

Dowód: 1) cztery zdjęcia z portalu google maps,

- 2) dwa wydruki z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9 w Warszawie,
- 4) zakres prac remontowych planowych i interwencyjnych w latach 2008-2022,
- 5) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,
- 6) wykaz czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali będących w jej zasobach.

Powódka zapewnia dostępność komunikacyjną Nieruchomości nr 9 zapewniając jej dostęp do drogi publicznej, zapewnia sprzątanie, odśnieżanie i wywóz odpadów, dostawę wody, odprowadzenia ścieków.

Dowód: wydruk wymiany wiadomości email pomiędzy m. St Warszawa a powódką za okres 9 – 23 luty 2023 r. w sprawie zgłoszenia pozwanego w sprawie odpadów komunalnych i zarządzania przez powódkę nieruchomością, na której znajduje się segment pozwanych,

Powódka na segmentach posadowionych na przedmiotowej nieruchomości wykonała między innymi, impregnację dachów, impregnację daszków garaży, odnowiła elewacje, wymieniła wodomierze, wykonała projekty dróg pożarowych, wykonała dokumentację projektowo-kosztorysową automatyki i technologii węzła cieplnego, dokonała interwencyjnej naprawy dachu, wykonała i zamontowała węzeł cieplny dla segmentów oraz szereg innych drobniejszych prac.

Segment pozwanego pozostaje w zasobach Spółdzielni i pomimo faktu, że pozwany nie ponosi opłat za korzystanie z niego, to powódka pokrywa zobowiązania wobec dostawców mediów i rozlicza ponoszone koszty zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulaminami Spółdzielni/Miasta.

Okoliczność uniemożliwiania, nie wpuszczania przez pozwanego, przedstawicieli spółdzielni bądź osób wykonujących na jej zlecenie czynności, na teren części nieruchomości zaimowanej przez segment pozwanego, celem wykonania określonych czynności, nie zmienia postaci rzeczy, iż pozwany jest zobligowany do ponoszenia na rzecz powódki opłat dochodzonych w niniejszym postępowaniu.

Czynienie przez pozwanego przeszkód w normalnym sprawowaniu czynności zarządczych Nieruchomością nr 9 nie zmienia postaci rzeczy, iż pozwani zobowiązani są ponosić opłaty dochodzone w niniejszym postępowaniu.

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpas@op.pl tel. +48 508 161 946

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpa.pl



IV. Zdaniem powódki, w świetle orzecznictwa sądowego, pozwanemu aktualnie przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Wbrew twierdzeniom pozwanego w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie oraz Sądzie Okręgowym w Warszawie została już **utrwalona linia orzecznicza**, wskazująca, że pozwanym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – wcześniej prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w spółdzielni mieszkaniowej. Linia ta wywodzi się w pierwszej kolejności z Uchwały 7 siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12, OSNC 2013 nr 10, poz. 113, str. 13, Legalis nr 659974 - *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.*

Do momentu podjęcia w/w uchwały, prawo do lokalu przysługujące pozwanemu było traktowane jako definitywne i w pełni skuteczne. Skutkiem takiej oceny było założenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych prawa do lokali, które przysługują licznym osobom mającym lokale w budynkach posadowionych na dzierżawionej nieruchomości. Dopiero zmiana linii orzeczniczej SN, spowodował inną ocenę prawną prawa przysługującego pozwanemu. Dobitnie świadczy o tym fakt założenia księgi wieczystej dla ograniczonego prawa rzeczowego, które spółdzielnia ustanowiła dla Pana Krzysztofa Gargasza – KW Nr WA5M/00443544/4.

Dowód: 1) przydział do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych – załącznik do pozwu - w aktach sprawy,

- 2) zobowiązania pozwanego z dnia 25.04.2000 r. do uiszczania opłat związanych z przydzielonym mu domem jednorodzinnym w zabudowie szeregowej - załącznik do pozwu - w aktach sprawy.

W związku z przysługującą pozwanemu ekspektatywą, powódka ma prawo żądać od pozwanych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - art. 4 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Istotnym jest, iż nawet w sytuacji ustanowienia przez m.st. Warszawa na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, to sytuacja pozwanego w zakresie obowiązku dokonywania stosownych opłat za eksploatację i utrzymanie segmentu nie ulegnie jakiegokolwiek zmianie (co wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Pozwany dalej będzie obowiązany dokonywać płatności stosownych należności do których jest aktualnie zobowiązany.

Zapadłe między stronami do tej pory orzeczenia sądowe potwierdzają, co do zasady istnienie obowiązku pozwanego wobec powódki uiszczania opłat za zajmowany segment, których powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu (patrz odpis wyroku SO Warszawa z dnia 5 grudnia 2022 r., sygn akt XXVII Ca 15/22 wraz z uzasadnieniem).

Nie uiszczanie opłat przez pozwanego powoduje, iż koszty przypadające na niego, pokrywane są przez pozostałych członków Spółdzielni.

Księgowa ewidencja rozrachunków Spółdzielni z tytułu opłat wskazuje na to, iż pozwany zasadniczo dokonuje zapłaty swoich zobowiązań wobec powódki jedynie na podstawie prawomocnych wyroków sądów i prowadzonych egzekucji.

V. Powódka podejmowała i nadal podejmuje działania w zakresie ustanowienia na jej rzecz przez m.st. Warszawa prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanego.

Mimo wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami podstaw do bezprzetargowego, ulgowego (z bonifikatą) nabycia przedmiotowej nieruchomości przez powódkę od M. St. Warszawy, na podstawie uchwał ogólnych i dedykowanych powódce podejmowanych przez organy M. St. Warszawy, podstawową przeszkodą w nabyciu tej nieruchomości, jest stanowisko M. St.

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpqs.pl



Warszawa, które uważa, iż powódka ma wobec niej zadłużenie z tytułu czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość (w kwocie większej niż wynika z umowy dzierżawy), na okoliczność czego toczy się między stronami liczne spory sądowe przed Sądem Okręgowym w Warszawie – sygn. akt XXIV C 16/12, II C 778/19, XVI GC 1398/21, I C 100/23.

Po 12 latach w pierwszej z w/w spraw w dniu 15 marca 2023 r., Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. akt XXIV C 16/22, zapadł pierwszy nieprawomocny wyrok (oddalający powództwo o zapłatę kwoty 3.230.416,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami począwszy od 2011 r.).

Mając wzgląd na powyższe okoliczności, powódka podtrzymuje powództwo w niniejszej sprawie.

Załączniki:

- 1) Bilans obrotów i sald na dzień 31.12.2018 r.,
- 2) Struktura powierzchniowa na 31.12.2018 r.,
- 3) Koszt KOBZ za okres 01.01.2018 – 31.12.2018,
- 4) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/118 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT ISTA,
- 5) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/116 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT INNOGY i załącznikami,
- 6) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/106 z dnia 31.12.2018 wraz z fakturą VAT SM Migdałowa,
- 7) Faktura VAT MWPIK Nr 003467/3165,
- 8) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3174,
- 9) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3184 wraz z załącznikami,
- 10) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3185,
- 11) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3202 wraz z załącznikami,
- 12) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3204,
- 13) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3220 wraz z załącznikami,
- 14) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3222,
- 15) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3237,
- 16) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3239 wraz z załącznikami,
- 17) Faktura VAT MPWIK Nr 003467/3240,
- 18) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/087,
- 19) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/097,
- 20) Faktura VAT nr 4840125454 ISTA,
- 21) Faktura VAT nr 4840128433 ISTA,
- 22) Faktura VAT nr 4840131227 ISTA,
- 23) Faktura VAT nr 4840134635 ISTA,
- 24) Faktura VAT nr 4840138771 ISTA,
- 25) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/082,
- 26) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/065,
- 27) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/067,
- 28) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/055,
- 29) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/066,
- 30) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/083,
- 31) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/066,
- 32) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/068,
- 33) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/056,
- 34) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/067,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpgs.pl



- 35) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/072,
- 36) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/081,
- 37) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/057,
- 38) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/057,
- 39) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/104,
- 40) Faktura VAT VEOLIA Nr 122499/2018 wraz z załącznikiem,
- 41) Faktura VAT VEOLIA Nr 112198/2018 wraz z załącznikiem,
- 42) Faktura VAT VEOLIA Nr 100395/2018 wraz z załącznikiem,
- 43) Faktura VAT VEOLIA Nr 09189/2018 wraz z załącznikiem,
- 44) Faktura VAT VEOLIA Nr 078069/2018 wraz z załącznikiem,
- 45) Analityka dokumentu księgowego PK 18/12/079,
- 46) Analityka dokumentu księgowego PK 18/11/062,
- 47) Analityka dokumentu księgowego PK 18/10/064,
- 48) Analityka dokumentu księgowego PK 18/09/052,
- 49) Analityka dokumentu księgowego PK 18/08/063,
- 50) Faktura VAT m. st. Warszawa Nr 1828/URN-D/09/18,
- 51) Pięć deklaracji D-ZJ – o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 52) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/171/2018,
- 53) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/158/2018,
- 54) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/136/2018,
- 55) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/120/2018,
- 56) Faktura VAT WATERBUD Nr FV/101/2018,
- 57) Faktura VAT Zakład Usług Kominiarskich Nr F 0357/2018 wraz z protokołem odbioru technicznego robót i wykazem Nieruchomości,
- 58) Faktura VAT KERAM Nr FV/159/2018 wraz z załącznikiem,
- 59) Faktura VAT KERAM Nr FV/146/2018 wraz z załącznikami,
- 60) Faktura VAT KERAM Nr FV/139/2018 wraz z załącznikami,
- 61) Faktura VAT KERAM Nr FV/129/2018 wraz z załącznikami,
- 62) Faktura VAT KERAM Nr FV/123/2018 wraz z załącznikami,
- 63) Faktura VAT HOLENDER Nr 313/2018 wraz z załącznikiem,
- 64) Faktura VAT HOLENDER Nr 273/2018 wraz z załącznikiem,
- 65) Faktura VAT HOLENDER Nr 253/2018 wraz z załącznikiem,
- 66) Faktura VAT HOLENDER Nr 225/2018 wraz z załącznikiem,
- 67) Faktura VAT ATEST Nr 196/12/2018 wraz z załącznikiem,
- 68) Faktura VAT ATEST Nr 181/11/2018 wraz z załącznikiem,
- 69) Faktura VAT ATEST Nr 166/10/2018 wraz z załącznikiem,
- 70) Faktura VAT ATEST Nr 156/09/2018 wraz z załącznikiem,
- 71) Faktura VAT ATEST Nr 140/08/2018 wraz z załącznikiem,
- 72) Faktura VAT HOLENDER Nr 312/2018 wraz z załącznikiem,
- 73) Faktura VAT HOLENDER Nr 300/2018 wraz z załącznikiem,
- 74) Faktura VAT HOLENDER Nr 272/2018 wraz z załącznikiem,
- 75) Faktura VAT HOLENDER Nr 252/2018 wraz z załącznikiem,
- 76) Faktura VAT HOLENDER Nr 224/2018 wraz z załącznikiem,
- 77) Faktura VAT INNOGY Nr 225250169297 wraz z załącznikiem,
- 78) Faktura VAT INNOGY Nr 225750144451 wraz z załącznikiem,
- 79) Faktura VAT INNOGY Nr 223750138719 wraz z załącznikiem,
- 80) Faktura VAT INNOGY Nr 224750123888 wraz z załącznikiem,
- 81) Faktura VAT INNOGY Nr 224750113316 wraz z załącznikiem,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krgps@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krgps.pl



- 82) Faktura VAT SM Migdałowa FV 26/12/2028.
- 83) Czterech zdjęć z portalu google maps,
- 84) dwóch wydruku z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9b w Warszawie,
- 85) umowa dzierżawy z dnia 22.06.1996 r. nr L-1-96,
- 86) zakres prac remontowych planowych i interwencyjnych wykonanych przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2008-2022,
- 87) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,
- 88) wykazu przykładowego czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali/domów będących w jej zasobach,
- 89) wydruku wymiany wiadomości email pomiędzy m. St. Warszawa a powódką za okres 9 – 23 luty 2023 r.
- 90) wydruk działu I-O, III, Księgi wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,
- 91) odpis wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2022 r., sygn. Akt XXVII Ca 15/22, wraz z pisemnym uzasadnieniem,
- 92) odpis wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa z dnia 27 grudnia 2022 r., sygn. akt II C 5719/19,
- 93) odpisu nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 marca 2023 r., sygn. Akt XXIV C 16/12 wraz z pisemnym uzasadnieniem,
- 94) pisma m. st. Warszawa z dnia 5 kwietnia 2023 r., w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości przy ul. F. M. Lanciego w Warszawie,

RADCA PRAWNY*Grzegorz Szymczyk*