

Warszawa, dnia 22.12. 2021 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa  
w Warszawie**

**II Wydział Cywilny**

ul. Płocka 9/11 b

01-231- Warszawa

Powódka:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”  
z siedzibą w Warszawie**

Al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

KRS: 0000033334

reprezentowana przez:

**adw. Monikę Iwaniak- Jeziorowską**

**Cooperativa**

**Kancelaria Adwokacka**

ul. Lwowska 5 lok. 11

00-660 Warszawa

[kancelaria@cooperativa.pl](mailto:kancelaria@cooperativa.pl)

nr tel.: 22 621 10 01

Pozwani:

1. **Zbigniew Sarata**

ul. Lanciego 9 B

02-792 Warszawa

2. **Zofia Maciejewska - Sarata**

ul. Lanciego 9 B

02-792 Warszawa

Wartość przedmiotu sporu: **13 380,00 zł**

(słownie: **trzynaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych, 00/100**)

Opłata sądowa: **750,00 zł**

(słownie: siedemset pięćdziesiąt zł i 00/100)

**POZEW O ZAPŁATĘ**  
**W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**

Działając w imieniu powódki, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, dalej jako „Spółdzielnia”, pełnomocnictwo procesowe wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej oraz wydrukiem z KRS - **Załącznik nr 1**, niniejszym wnoszę o:

1. wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie solidarnie od pozwanych – Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Saraty na rzecz Spółdzielni kwoty **13 379,29 zł (trzyście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć zł, 29/100)** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
2. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego adw. Monice Iwaniak - Jeziorowskiej. W razie uprawomocnienia się nakazu zapłaty, wnoszę o zwrot  $\frac{3}{4}$  opłaty sądowej uiszczonej od pozwu na rachunek bankowy powódki o numerze: **22 1320 1104 3033 0948 2000 0001**.
3. przeprowadzenie dowodów z dokumentów wskazanych w treści uzasadnienia pozwu na fakty tam wskazane;

W przypadku kwestionowania przez pozwanych kwot objętych nakazem zapłaty i skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, wnoszę:

4. o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwot jak w ustępie 1 oraz ustępie 2 powyżej;
5. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, dysponującego wiadomościami specjalnymi w zakresie rozliczeń opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych na okoliczność weryfikacji (na podstawie przedstawionego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni, która zostanie biegłemu udostępniona) prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie objętym pozvem uchwał organów Spółdzielni (z uwzględnieniem ewentualnych wpłat pozwanych);
6. aby dowód w powyższym zakresie (pkt 5) sporządził biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie – Krzysztof Nader (ul. Szkolna 26, Michałowice (05-816), który

posiada rozległą wiedzę w zakresie rachunkowości w spółdzielniach i którego opinie wielokrotnie stanowiły istotną podstawę faktyczną orzeczeń Sądów I i II instancji, niekwestionowaną przez te Sądy;

7. o przeprowadzenie rozprawy;

Dodatkowo powódka wskazuje, iż:

8. zgodnie z art. 187 § 1 pkt. 3 k.p.c., Spółdzielnia podjęła próbę polubownego pozasądowego rozwiązania sporu, przy czym szczegółowo odniosła się do tego w uzasadnieniu niniejszego pozwu.

### **Uzasadnienie**

Celem zachowania przejrzystości uzasadnienia niniejszego pozwu zostało ono skonstruowane zgodnie z następującym porządkiem:

- 1. Stan faktyczny**
- 2. Stan prawny**
- 3. Kwestie proceduralne**
- 4. Podsumowanie**

#### **Ad. 1. STAN FAKTYCZNY**

Pozwanym – Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej – Saracie w spółdzielni przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie (dalej jako: „Dom”) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r. W związku z obowiązującymi przepisami pozwani są zobowiązani do pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. lokalu.

#### **Załącznik nr 2:**

Przydział na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z dnia 20 kwietnia 2001 r.

Opłaty, o których mowa wyżej, zgodnie z treścią art. 4 ust 6[2] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dnia 15 grudnia 2000 r. wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, jednakże statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Od 27 maja 2019 r. obowiązuje Statut Spółdzielni, który stanowi, iż zgodnie z § 14 Statutu Spółdzielni opłaty te należy uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

**Załącznik nr 3:** Statut Spółdzielni obowiązujący od dnia 27 maja 2019 r.

Stosownie do treści postanowień wskazanego wyżej Statutu Spółdzielni uchwalanie rocznych planów gospodarczo-finansowych należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W tym zakresie, niniejszy organ podjął uchwałę nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021.

**Załącznik nr 4:** uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 wraz z załącznikami

Powyższe uchwały precyzują wysokość stawek opłat z poszczególnych tytułów w określonych nieruchomościach.

Na dzień składania niniejszego pozwu zadłużenie pozwanych z tytułu należnych opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na dzień 30.11.2021 r. wynosi łącznie **13 379,29 zł**.

Powyższa kwota składa się z należności głównej w wysokości 13 197,52 zł oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 181,77 zł. Wysokość odsetek została naliczona zgodnie z obowiązującym Obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w zw. z art. 481 § 2 [4] ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.1).

Od tak ustalonej kwoty zaległości, Spółdzielnia, zgodnie z art. 482 § 1 k.c., dochodzi dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Niniejszym postępowaniem powódka dochodzi należności od **01.05.21 r. do 31.12.21 r.**

Roszczenie powódki dochodzone pozwem w niniejszej sprawie stanowi sumę następujących należności:

**Z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie Lokalu należnych Spółdzielni:**

- **1444,11 za maj 2021 r.** – termin wymagalności roszczenia: **16 maja 2021 r.**
- **1444,11 zł za czerwiec 2021 r.**- termin wymagalności roszczenia: **16 czerwca 2021 r.**
- **1533,35 zł za lipiec 2021 r.** – termin wymagalności roszczenia: **16 lipca 2021 r.;**
- 1533,35 zł za sierpień 2021 r.** -termin wymagalności roszczenia: **16 sierpnia 2021 r.;**
- 1 533,35 zł za wrzesień 2021 r.** – termin wymagalności roszczenia: **16 września 2021r.**
- 1533,35 zł za październik 2021 r.** – termin wymagalności roszczenia: **16 października 2021 r.**

- 1533,35 zł za listopad 2021 r. – termin wymagalności: 16 listopada 2021 r.
- 1533,35 zł za grudzień 2021 r. – termin wymagalności: 16 grudnia 2021 r.

**Z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, zużycia wody i gazu :**

- 823,21 zł – termin wymagalności roszczenia: 01 czerwca 2021 r.
- 62,95 zł – termin wymagalności roszczenia: 01 czerwca 2021 r.
- 223,04 zł- termin wymagalności roszczenia: 30 września 2021 r.

Powyższe daje kwotę należności głównej w wysokości **13 197,52 zł**.

Dodatkowo na wysokość roszczenia dochodzonego przez Spółdzielnię pozwem składają się skapitalizowane odsetki wyliczone na dzień 31.11.2021 r. (tj. w wysokości **181,77 zł**). Celem uproszczenia podaję jednostkową kwotę skapitalizowanych odsetek. Kwota ta była wymagalna na dzień wniesienia pozwu.

**Załącznik nr 5:** Karty kontowe „Opłaty za lokal” i „Odsetki”.

**Załącznik nr 6:** Informacja o wysokości opłat za lokal za maj-grudzień 2021 r.

**Załącznik nr 7:** Rozliczenie za okres 31/12/2020-30/06/2021

**Załącznik nr 8:** Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za 2020 r.

**Załącznik nr 9:** Rozliczenie koszty podgrzania wody oraz kosztu gazu za 2020 r.

W celu polubownego zakończenia sporu powódka w dniu 20 sierpnia 2021 r. wystąpiła do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty z określeniem 7-dniowego terminu na uregulowanie zadłużenia z tytułu poniesionych opłat za eksploatację i utrzymywanie lokalu. Pozwany Zbigniew Sarata odebrał to wezwanie dnia 24 sierpnia 2021 r., jednakże do dziś nie uiszczył żądanej przez Spółdzielnię należności.

**Załącznik nr 10:** Kserokopia przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 20 sierpnia 2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru przez Pozwanego.

## **Ad. 2. STAN PRAWNY**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.: „Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.” Zaś zgodnie z art. 4. ust.. 1<sup>1</sup> ww. ustawy: „Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem

*nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.” Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 3 wskazanej ustawy: Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2”.*

Zauważyć należy, że zgodnie z art. 2 ust. 3 wskazanej ustawy: „Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali”.

Z uwagi na to, iż pozwani uporczywie uchylają się od płacenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. domu pomiędzy stronami toczyły się już spory sądowe odnośnie do opłat eksploatacyjnych. Pozwany zarzuca Spółdzielni, że nie podejmuje ona działań, by uzyskać prawo do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanego i ustanowić odrębną własność na rzecz pozwanego. Powódka wyjaśnia, że nieustanowienie odrębnej własności przedmiotowego domu jest w chwili obecnej niemożliwe, z uwagi na brak możliwości regulacji stanu prawnego nieruchomości gruntowej na której posadowiony został m. in. segment pozwanych, z uwagi na stanowisko m. st. Warszawa, które odmawia Spółdzielni zarówno podpisania umowy oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczystego bądź prawa własności nieruchomości. Powyższe wynika (jak wskazują organy samorządu) z konfliktu sądowego prowadzonego pomiędzy m. st. Warszawa, a powodową Spółdzielnią o wysokość czynszu dzierżawnego, ustalonego wbrew postanowieniom umowy, czego domaga się m. st. Warszawa. Wskazać bowiem należy, że w chwili obecnej Spółdzielnia swoje uprawnienia do zarządzania niniejszą nieruchomością wywodzi z obowiązującej umowy dzierżawy 29-letniej, który pozwala zakwalifikować ww. nieruchomość w mienie Spółdzielni. Jednocześnie należy wyjaśnić, że Spółdzielnia czyni starania celem uzyskania prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym zbudowany jest m. in. segment pozwanego. Starania te napotykają jednakże na przeszkody, których autorem jest Miasto Stołeczne Warszawa. , Burmistrz Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy Robert Kempa, w piśmie do Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2015 roku zawierającym wytyczne odnośnie skutecznego ubiegania się przez Spółdzielnię o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie, wskazał jako podstawowy warunek – zakończenie sprawy sądowej z powództwa m. st. Warszawy przeciwko Spółdzielni o zapłatę zaległego czynszu z tytułu dzierżawy gruntu. Wskazać należy, że pomimo tego, że Spółdzielnia jedynie dzierżawi grunt, na którym znajduje się dom pozwanych, to pozwani dysponują ekspektatywą prawa do domu jednorodzinnego, a zatem obowiązani są do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych na takich samych zasadach, na jakich koszty te ponoszą osoby dysponujące pełnym prawem. W tym tonie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 roku w sprawie I ACa 1485/14, a także Sąd Okręgowy w Warszawie w wyrokach z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie V Ca 2587/16, z dnia 30

listopada 2017 roku w sprawie V Ca 883/17, z dnia 12 sierpnia 2016 roku w sprawie V Ca 3614/15 z dnia 25 maja 2017 roku – XXVII Ca 37/16 oraz z dnia 23 listopada 2017 roku – V Ca 3322/15.

Na marginesie wskazać również należy, że w dniu 26 kwietnia 2018 roku w sprawie o sygn. akt II C 2958/15 wydany został wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, w którym również roszczenie Spółdzielni zostało uwzględnione w całości. Także w dniu 28.06.2021 r. i 13.10.2021 r. w Sądzie Rejonowym dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie zostały wydane orzeczenia uwzględniające roszczenie Spółdzielni w całości odpowiednio w sprawach II C 3471/16 i II C 3156/17. Z uwagi na apelację pozwanych wyroki te są na chwilę obecną nieprawomocne.

### **Ad. 3. KWESTIE PROCEDURALNE**

W przypadku skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz kwestionowania sposobu dokonanych naliczeń przez pozwanych powódka wnosi o rozpoznanie niniejszej sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym oraz o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dysponującego wiadomościami specjalnymi w zakresie rozliczeń opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych na okoliczność weryfikacji (na podstawie przedstawionego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni, która zostanie biegłemu udostępniona) prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie objętym pozwem uchwał organów Spółdzielni.

Właściwość miejscowa niniejszego sądu została ustalona na podstawie art. 27 § 1 k.p.c.

Wysokość opłaty sądowej ustalona została na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 3) Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. (Dz.U. z 2021 r. poz.1208, z późn. zm.).

### **Ad. 4. PODSUMOWANIE**

Pozwanym – Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej – Saracie w spółdzielni przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie (dalej jako: „dom”) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej . Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r. W związku z obowiązującymi przepisami pozwani są zobowiązani do pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. lokalu. Pozwani nie uiszczają regularnie ww. opłat, zaś wezwanie do zapłaty wystosowane przez Spółdzielnię nie zostało przez nich odebrane. Wobec powyższego niniejsze powództwo jest w pełni uzasadnione i konieczne.

W załączeniu:

1. Odpis pełnomocnictwa procesowego udzielonego adw. Monice Iwaniak- Jeziorowskiej wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej oraz wydrukiem z KRS powódki - **Załącznik nr 1;**
2. Przydział na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z dnia 20 kwietnia 2001 r. - **Załącznik nr 2**
3. Statut Spółdzielni obowiązujący od dnia 27 maja 2019 r. - **Załącznik nr 3**
4. Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo - Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 – **Załącznik nr 4;**
5. Karty kontowe „Opłaty za lokal” i „Odsetki”- **Załącznik nr 5**
6. Informacja o wysokości opłat za lokal za maj- grudzień 2021 r.-**Załącznik nr 6**
7. Rozliczenie za okres 31/12/2021-30/06/2021- **Załącznik nr 7**
8. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za 2020 r. – **Załącznik nr 8**
9. Rozliczenie kosztów podgrzania wody oraz kosztu gazu za 2020 r. – **Załącznik nr 9**
10. Kserokopia przedsądowego wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – **Załącznik nr 10;**
11. Dowód uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w kwocie 750 zł
12. 2 Odpisy pozwu wraz z załącznikami dla pozwanych

**Monika Iwaniak – Jeziorowska**  
advokat