

Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9b
02-792 Warszawa
zbigniew@sarata.pl
501 247 295

Warszawa 15 grudnia 2025

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

sygn. XVI C 1275/22 upr

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

PISMO PROCESOWE POZWANEGO

Uprzejmie informuję, iż podtrzymuję swoje stanowisko i przedstawiane wcześniej argumenty. Wnoszę o oddalenie powództwa jako nie mającego podstawy prawnej o czym pisałem w sprzeciwie od nakazu zapłaty II Nc 350/22 oraz pismach z 12 marca 2024 i 10 lipca 2025.

23 sierpnia 1997 roku zawarłem z powodem umowę nr 210, której § 7 ust. 1 stanowił: **po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek**. Miałem zostać właścicielem domu a tymczasem jego właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa. Cel określony w umowie od 29 lat nie został zrealizowany z wyłącznej winy powoda.

SM Przy Metrze miała okazję nabyć użytkowanie wieczyste za 15% wartości gruntu w 2000 roku. Nie skorzystała, Miała okazję kupić grunt za 1% w 2004 lub 2005 roku. Nie skorzystała. Zamiast tego szła w zaparte i procesowała się z miastem o wysokość czynszu dzierżawnego bo niby czynsz według umowy dzierżawy z 1997 roku miał być stały.

W aktach procesu I ACa 1805/23 znajduje się pismo sporządzone dwa lata po zawarciu umowy, w którym: *Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” zwraca się do urzędu Gminy Warszawa-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 m(2) i obowiązującej przez okres 24 miesięcy (k 1919). Już z tego pisma wynika, iż sama pozwana Spółdzielnia treść par. 5 umowy wykladała jako umowną klauzulę waloryzacyjną* (strona 22 uzasadnienia wyroku).

Wnoszę o dołączenie do akt sprawy pełnego uzasadnienia wyroku I ACa 1805/23 jako dowodu na celowe zaniechanie uzyskania przez SM Przy Metrze tytułu prawnego do działki 4/42 w obrębie 1-11-05.

Sąd Apelacyjny w wyroku z 20 kwietnia 2021 r., V ACa 290/20 (wydanego w sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia

oświadczenia woli) wskazał, że „*pozwany [miasto stołeczne Warszawa] negował roszczenia spółdzielni, na przestrzeni lat odmawiając w istocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a mimo to spółdzielnia pozostawała bierna. (...) wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia*” (zał. nr 5 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).

Art. 5 kodeksu cywilnego stanowi: *nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.* Z tego powodu powództwo także powinno zostać oddalone.

Do pisma pełnomocnika powoda z dnia 14 lipca 2025 dołączona jest obszerna korespondencja z władzami miasta na temat możliwości uzyskania przez spółdzielnię własności nieruchomości. Istotne jest jednak, że rozpoczęła się ona dopiero w grudniu 2023. Pozew natomiast obejmuje rok 2021. Nie ma to zatem żadnego znaczenia dla toczącego się postępowania.

Przewiduję, iż na rozprawę pełnomocnik powoda dostarczy kolejne dokumenty, w tym uchwałę Rady Warszawy i ugody sądowe zawarte z władzami Warszawy. Ugody sądowe zawarte w roku 2025 nie mają znaczenia dla postępowania obejmującego rok 2021. Nie ma również znaczenia fakt podjęcia przez Radę Warszawy uchwały XXIX/1093/2025 zezwalającej na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu działek nr 4/39 oraz 4/42 z obszaru 1-11-05. Uchwała została podjęta w roku 2025 a postępowanie obejmuje rok 2021.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. Wyrok z uzasadnieniem I ACa 1805/23