

Zbigniew Sarata  
ul. Lanciego F. M. 9b  
02-792 Warszawa  
[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)  
501 247 295

Warszawa 12 marca 2024

**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<sup>B</sup>

Stosownie do pisma Sądu z dnia 15 września 2023 otrzymanego 23 lutego 2024 oświadczam w imieniu własnym oraz udzielającej mi pełnomocnictwa mojej żony, iż podtrzymuję swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Przypomnę też w jakiej sytuacji znalazłem się wraz z moją rodziną:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest miasto stołeczne Warszawa.
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości.
- Przydział na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa jest nieważny.
- Ekspektatywa odrębnej własności nie istnieje.
- Nie możemy przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie możemy założyć księgi wieczystej.
- Nieruchomości jest niesprzedawalna za cenę zbliżoną do rynkowej bo należy do miasta.
- Nie możemy uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Własność gruntu ani użytkowanie wieczyste nigdy nie zostanie ustanowione.
- Po zakończeniu terminu dzierżawy gruntu urząd może nas wykwaterować.

Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze* co jakiś czas pozywa mnie o niepłacenie rzekomo należnego czynszu. A ponieważ od wybudowania domu minęły 24 lata – pozwów, apelacji, ponownego rozpatrywania zebrało się pół setki. Moje uogólnienia są zatem zasadne. Pozostaje dla mnie zagadką dlaczego kolejne składy orzekające *wałkują* tylko uchwały organów statutowych Spółdzielni ignorując moje argumenty. Pomimo tego, że nie wszystkie procesy z powództwa SM *Przy Metrze* przegrałem tylko jeden skład orzekający odważył się odnieść do moich argumentów i stwierdził w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lipca 2016 (II C 111/14):

**wykładnia przywołanych przepisów ograniczona do metody językowej prowadziły do oddalenia powództwa jako w zupełności bezpodstawnego.**

Ręce mi opadły. Przecież sąd jest po to, żeby stosować prawo w takiej postaci w jakiej zostało określone przez ustawodawcę. A często pokutuje zasada z minionej epoki – szczególna ochrona własności społecznej. Czym kosztem? Oczywiście osoby prywatnej. A podobno od 1989 roku wszystkie podmioty są wobec prawa równe.

Z mojego doświadczenia wynika, że również to postępowanie potoczy się zwykłym torem. Sąd powoła biegłego, który potwierdzi, iż dochodzone kwoty wynikają z uchwał organów statutowych spółdzielni. Wysoki Sąd mając taką *podkładkę* wyda wyrok zgodny z pozwem obciążając mnie dodatkowo odsetkami, wynagrodzeniem biegłego, kosztami sądowym i kosztami reprezentacji. Tym razem dla odmiany w aktach pojawiło się kilka kilogramów generującej pokaźny ślad węglowy dokumentacji finansowej co ma **przykryć fakt oszukania mnie przez spółdzielnię i brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem Lanciego 9b**. Pomimo to przedstawię ponownie swoje racje aby to ja miał *podkładkę* w postępowaniu apelacyjnym:

1. W sierpniu 1997 roku zdecydowałem się zawrzeć ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze umowę o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej bowiem jej treść § 7.1 precyzowała: *po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek*. Przypominam, iż spółdzielnia nie wywiązała się z umowy. Ani nie został skutecznie ustanowiony przydział ani nie nastąpiło przewłaszczenie. Dodatkowo podkreślam, że **przydział domu jednorodzinnego był jedynie etapem tymczasowym**. Podkreślam, bo prawie wszystkie składy orzekające miały się tego etapu pośredniego ignorując cel ostateczny – **przeniesienie własności**.
2. Obowiązujący w 1997 roku statut spółdzielni w §3 pkt. 2.3 określał, iż *dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów*. §44 zaś stwierdzał: *prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów*. Spółdzielnia nie budowała domów jednorodzinnych w celu administrowania nimi. Nie nastąpiło też przewłaszczenie ani nie została podpisana ze mną opcjonalna umowa o administrowanie domem wybudowanym za moje pieniądze.
3. Wprawdzie wiedziałem o budowie na gruncie dzierżawiony, ale §10 pkt. 1 umowy, którą zawarłem ze spółdzielnią w 1997 roku określił na co pójdą wpłacane przeze mnie pieniądze: *koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności koszt pozyskania terenu*. Oczekiwałem zatem, iż część wpłacanych przeze mnie pieniędzy będzie przeznaczona na zakup gruntu lub przynajmniej załatwienie użytkowania wieczystego.
4. Wiedza o tym, że nie nastąpiło skuteczne ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu dotarła już do większości prawników. Pomimo to przypominę uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego III CZP 104/12 stwierdzającą: *jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym... nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego*.
5. Zarówno spółdzielnia, jak i sądy nadużywają terminu **ekspektatywa** i wywodzą z niego prawo do pobierania opłat eksploatacyjnych. Termin ten został zdefiniowany w art. 3 ust. 1 pkt 4 u.s.m. i **oznacza roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu**. Nie ma natomiast żadnego związku z obowiązkiem wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
6. Nadal jestem członkiem spółdzielni wyłącznie dlatego, że na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 przysługiwało mi roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Pojawia się pytanie czy teraz moje roszczenie jest realne. Wszak ustanowienie odrębnej własności powinno nastąpić 4 miesiące po zakończeniu budowy co wynika z treści §11 pkt 2 umowy zawartej ze mną w 1997 roku. Minęło już ćwierć wieku. Pozew spółdzielni przeciwko miastu stołecznemu Warszawa z 17 grudnia 2018 roku o zastępcze oświadczenie woli

został prawomocnie oddalony. Sąd Apelacyjny w postępowaniu V ACa 290/20 stwierdził między innymi: wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia., oraz od Spółdzielni należało więc w tej sytuacji wymagać należytego dbania o interesy jej członków, a więc także terminowego występowania z roszczeniami jej przysługującym, na drogę sądową. Uwzględniają to orzeczenie w uzasadnieniach niektórych wyroków dotyczących mnie oraz moich sąsiadów składy orzekające Sądu Okręgowego stwierdzały: **w chwili obecnej nie przysługuje im [mnie i mojej żonie] nawet ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu** (V Ca 1850/22).

7. O tym, że administrowanie domem jednorodzinny nie jest obligatoryjnym obowiązkiem spółdzielni wypowiedział się również autorytet w sprawach spółdzielczych Roman Dżiczek sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie; wykładowca Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury, autor m. innymi książki Spółdzielnie Mieszkaniowe - Komentarz, wydanie 7. W części Aneks nr 2 Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych odnosi się tego właśnie tematu. **Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej oraz praw do lokali budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosowano art. 235 § 4 pr. spółdz. (obecnie uchylony). W konsekwencji zarząd nieruchomościami wspólnymi mógł być wykonywany przez spółdzielnię tylko wówczas, gdy statut tak stanowił (art. 236 pr. spółdz. – obecnie uchylony), a ponadto jeżeli właściwy regulamin oraz umowy z członkami przewidywały umowny sposób zarządu osiedlem domów jednorodzinnych przez spółdzielnię, stosownie do art. 18 ust. 1 u.w.l. W momencie przewłaszczenia domów sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi (osiedlem) mógł zostać powtórzony w aktach notarialnych, a następnie ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnych (art. 24 u.k.w.h.).**
8. Dom jednorodzinny znajdujący się pod adresem Lanciego 9b jest własnością miasta stołecznego Warszawa na co przedstawiłem dowód w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Wynika to z treści art. 48 k.c.: **do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane.** Nie zachodzi też wyjątek określony w art. 235 § 1 k.c. dotyczący użytkownika wieczystego. Spółdzielnia przedstawia jedynie umowę dzierżawy, która nie wywołuje żadnych skutków prawnych dotyczących własności.
9. Uchwała 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z 25 lipca 2000 przeznaczyła nieruchomość na której znajduje się dom jednorodzinny Lanciego 9b **do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz SM „Przy Metrze”.** Gdyby SM Przy Metrze skorzystała z dobrodziejstw tej uchwały musiałaby mi przekazać własność domu i straciłaby rzekomy tytuł do pobierania czynszu.
10. To samo miało miejsce w latach 2004, 2005 i 2006. Spółdzielnia nie skorzystała z uchwał Rady Warszawy Nr XXVIII/534/2004, XLVI/1150/2005 i LXXVII/2377/2006 uzyskanie własności gruntu a co za tym idzie domu ze znaczną bo sięgającą 99% bonifikatą. Oczywiście – jak poprzednio. Bo musiałaby mi przekazać własność domu i straciłaby rzekomy tytuł do pobierania czynszu.
11. Polityka spółdzielni uniemożliwiła też skorzystanie z przekształcenia użytkownika wieczystego we własność z 98% bonifikatą na podstawie uchwały Rady Warszawy LXXV/2128/2018.
12. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 1 ust. 5 stwierdza, iż **spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.** Oczywiście takiej umowy nie jest w stanie przedstawić. Pełnomocnik spółdzielni natomiast bezpodstawnie twierdzi, iż na skutek umowy dzierżawy budynki wzniesione na dzierżawionym gruncie są mieniem spółdzielni. Chyba odkrył godną nagrody Nobla kwantową teorię własności. Bo tylko w mikroświecie kwantowym cząstka może być w dwóch stanach kwantowych

jednocześnie. W świecie makroskopowym budynek będący własnością miasta stołecznego Warszawa nie jest jednocześnie mieniem spółdzielni mieszkaniowej.

13. Ja i moi sąsiedzi od razu po zakończeniu budowy domagaliśmy się przeniesienia na nas własności domów na podstawie art. 42 ust. 1 u.s.m. **w okresie 12 (później zmienione na 24) miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali** Oczywiście przeniesienie własności z wyłącznej winy spółdzielni nie nastąpiło. Nie tylko ze względów formalnych. Spółdzielnia straciłaby rzekomy tytuł do pobierania czynszu.
14. Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy) oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (ilekroć w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów) stwierdza, iż **budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnych zasobie nieruchomości**. Ustawa nie wyłączyła lokali wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.
15. Konsekwencje wynikające z punktu poprzedniego są bardzo istotne:
  - a. Zgodnie z wymogiem art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności), spółdzielnia powinna zawrzeć umowę z właścicielem, czyli miastem stołecznym Warszawą. Tymczasem spółdzielnia nie może takiej umowy przedstawić, bo jej nie zawarła.
  - b. Na podstawie art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości powinien **przekazywać organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali ... w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach**. Tymczasem spółdzielnia takich danych nie przedstawia. Bo kto jej co zrobi?
  - c. W końcu na podstawie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością) spółdzielnia powinna zawrzeć umowę ubezpieczenia, czego oczywiście nie zrobiła.
16. Jeżeli nie na ekspektatywę (punkt 5) to sądy często powołują się na art. 4 ust. 3 u.s.m. (od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.). Tyle, że **spółdzielnia nie będąc właścicielem budynku nie mogła go postawić do niczyjej dyspozycji**. Nie mogła także postawić do dyspozycji **nie mając zawartej pisemnej mowy** o administrowanie budynkiem:
  - a. Ze mną na podstawie §44 Statutu Spółdzielni z 1997 roku.
  - b. Z właścicielem – miastem stołecznym Warszawa na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m.
  - c. Z właścicielem – miastem stołecznym Warszawa na podstawie art. 185 ust. 2 u.g.n.
17. Art. 1 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. stanowi **spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków...** Tymczasem spółdzielnia niewywiązując się z

zawartej ze mną w 1997 roku umowy, domagając się nienależnych pieniędzy – właśnie dąży do uzyskania od swojego członka korzyści majątkowych.

---

Wnoszę o odrzucenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych przez pełnomocnika Powoda. Kuriozalny jest pomysł wskazywania biegłego, który w opinii napisze to czego oczekuje Powód. Biegły będzie przecież oczekiwał, że zostanie wskazany następnym razem i zarobi na kolejnym zleceniu. Co do poszczególnych punktów pisma procesowego z 29 maja 2023 pełnomocnika Powoda stwierdzam:

Pierwsza sekcja o numerze III:

- 1) Zdjęcia z Gogle Maps i geoportalu nie wnoszą do sprawy niczego nowego. Nie zaprzeczam, że budynek pod adresem Lanciego 9b istnieje. Co więcej, nie zaprzeczam, że w nim mieszkam wraz z rodziną.
- 2) Jednak użyte w p.1 i 2 stwierdzenia „dom – segment pozwanych” są nieprawdziwe.
- 3) Treść umowy z 1996 roku nie wnosi do sprawy niczego nowego. Podczas zawierania umowy 23 sierpnia 1997 roku byłem świadom, iż Powódka nie dysponuje prawem własności/użytkowaniem wieczystym. Umowę zawarłem ponieważ §10 pkt 1 precyzował: *koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności koszt pozyskania terenu*,
- 4) Żadne z prac nie dotyczyły segmentu Lanciego 9b.
- 5) Jak punkt poprzedni.
- 6) Wykaz czynności wobec braku umowy z właścicielem, czyli miastem stołecznym Warszawa o administrowanie jest bezprzedmiotowy.
- 7) Wymiana korespondencji nie dotyczy toczącego się postępowania.
- 8) Jako właściciel/użytkownik wieczysty/uprawniony w księdze wieczystej WA2M/00222009/6 figuruje MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA. Twierdzenie jakoby nieruchomości znajdowały się w zasobach SM Przy Metrze jest fałszywe.
- 9) Nie przeczę, iż część procesów przegrywam, jednak wcześniej powołałem się na te, w których powództwo spółdzielni zostało oddalone.
- 10) Od wyroku II C 5719/19 złożyłem apelację
- 11) Pozytywny dla spółdzielni wyrok w sprawie opłat dzierżawnych nie przekłada się na uzyskanie przez spółdzielnię prawa do gruntu a co za tym idzie – własności budynku.
- 12) Ta korespondencja także nie wnosi do sprawy niczego nowego.

Oświadczam, iż podtrzymuję swoje twierdzenia, którym pełnomocnik Powódki pod koniec pierwszej sekcji III pisma zaprzecza.

Nie będę po raz kolejny polemizował z twierdzeniami pełnomocnika Powódki wyrażone w drugiej i trzeciej sekcji III. Swoje stanowisko przedstawiłem na początku pisma procesowego.

W sekcji IV swojego pisma pełnomocnik Powódki twierdzi, iż linia orzecznictwa jest ustalona. Z tym stwierdzeniem akurat się zgadzam. Z małą różnicą – ustalona na korzyść moją i moich sąsiadów. Przytoczę to sygnatury prawomocnych wyroków oddalających pozwy SM Przy Metrze: V Ca 1771/19, XXVII Ca 2293/19, XXVII Ca 485/20, V Ca 2921/21, V Ca 1850/22, V Ca 2964/22, XXVII Ca 1534/22, XXVII Ca 2962/22. Jednak pragnę w pierwszym rzędzie powoływać się na udowodnione fakty i obowiązujące przepisy prawa.

Obszerne materiały nadesłane z datą 20 czerwca 2023 dotyczące wydatków całej spółdzielni, gdzie znakomita większość dotyczy rzeczywistego, choć oczywiście ekstremalnie kosztownego dla lokatorów, ale jednak zgodnego z prawem zarządzania nieruchomościami

wielorodzinnymi nie wnosi do sprawy niczego nowego. Wobec pozwanych oraz ich sąsiadów praktycznie nie są wykonywane żadne czynności, które występują w blokach.

Mieszkańcy budynków wielorodzinnych przystępując do spółdzielni mieli świadomość, że administratorem będzie spółdzielnia. Ja zawarłem umowę, która wykluczała automatyczne administrowanie budynkiem jednorodzinny przez spółdzielnię. Mógłbym na to przystać tylko w wypadku, gdybym stracił rozum.

Kolejny raz podtrzymuję swoje stanowisko i przedstawiane argumenty. Wnoszę o oddalenie powództwa jako nie mającego podstawy prawnej.

z poważaniem

Zbigniew Sarata