

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Kopycińska
Protokolant: Sekretarz sądowy Żaneta Piekart

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Migdałowa" w Warszawie
przeciwko: Zbigniew Sarata
o: zapłatę

Posiedzenie rozpoczęto o godzinie: 11:06

Adnotacje:

00:00:00 *Uruchomiono rejestrację dnia 2024-06-27 o godz. 11:06:49*

00:00:03 Po wywołaniu sprawy stawili się:
w imieniu powoda r.pr. Anna Kurant-Smolas z substytucji r.pr. Piotra Ziemczyka, ustanowionego w sprawie, składa pełnomocnictwo,
pozwany osobiście,
członek zarządu Marzena Sosnowska.

Na sali obecna jest publiczność.

00:01:53 Przewodnicząca referuje stan sprawy.

00:19:17 Sąd postanowił przeprowadzić dowód z przesłuchania stron ograniczając go do strony powodowej na okoliczności wskazane w pkt 3 pisma powoda na k.138.

00:20:05 Staje Marzena Ewa Sosnowska, prezes zarządu powodowej spółdzielni, okazuje dowód CGV 573695, pouczone o obowiązku mówienia prawdy. Zeznaje:

00:21:33 Na pytanie Przewodniczącej:
Pan Sarata jest członkiem naszej spółdzielni od kwietnia 2016. Ma ekspektatyw, nie wiem jak to fachowo nazwać, do miejsca postojowego w garażu i od tamtej pory nie zapłacił ani grosza za to miejsce. Do pana Saraty były wysłane informacje na temat co roku

zmieniających się stawek za miejsce postojowe, ale pan Sarata pozostawał głuchy. Ponieważ to trwa tyle lat, uważam, że spółdzielnia ma prawo i obowiązek te należności ściągać, bo narażamy naszych spółdzielców na finansowanie pana Saraty.

00:23:42

Na pytanie pełnomocnika powoda:

Jest informowany tak jak wszyscy inni spółdzielcy. Jak są zmiany w opłatach z trzymiesięcznym wyprzedzeniem wysyłamy do naszych członków. Ja tak powiem w skrócie, mamy koszty całej spółdzielni, następnie te koszty są przydzielane albo do lokali mieszkalnych albo do garaży. Jeżeli są opłaty za naprawy bram garażowych to będą to koszty garaży. Dokonujemy takich selekcji na koszty bezpośrednio i zostaje nam taki worek koszty ogólnego zarządu. I je dzielimy według udziału lokali mieszkalnych i garażowych. To tak z grubsza, by nie wchodzić w szczegóły. Koszty energii elektrycznej są wysokie w garażach. Tam jest energia na te bramy garażowe, oświetlenie awaryjne, jest tam tego więcej niż na klatkach schodowych. Te koszty są zatwierdzane w planie na dany rok. Jeśli wychodzi nam opłata taka sama jak rok temu, nie informujemy o niej. Jeśli jest wyższa, informujemy z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Raz w roku mamy wolne, na którym mamy sprawozdania, gdzie zarząd jeszcze raz oblicza, ile naprawdę w zeszłym roku nas kosztowały garaże a ile lokale. Wszyscy są informowani, mogą brać udział w zebraniu walnym. Spółdzielnia dwa razy podlegała lustracji. Nikt nie miał zastrzeżeń do naliczanych opłat. To jest tak, plan przygotowuje zarząd. Jest potem posiedzenie rady nadzorczej, która się nad tym pochyla i albo to zatwierdza albo na kolejnym zebraniu mówi, co jest do poprawy. To jest tak, jeśli nie wezmą udziału w walnym zgromadzeniu to informacje są na naszej stronie. Ci co mają dostęp mogą sobie sprawdzać. Pan Sarata nie ma dostępu do tej strony, bo nie wypełnia swoich podstawowych obowiązków wobec spółdzielni. Dostęp do naszej strony jest przywilejem. One są wcześniej na naszej stronie, ale oprócz tego, na ogłoszeniu, które jest wywieszane, a panu było wysłane, jest napisane, że każdy ma prawo zapoznania się z projektami w biurze spółdzielni, jak do mnie zadzwoni. Nie przypominam sobie, by przed walnym pan się kontaktował. Powiem tak, szczerze mówiąc nie pamiętam, na pewno do mnie nie dzwonił. Nie przypominam sobie, by przychodziły pisma. Powiem tak, nie przypominam by ktoś poza pozwanym kwestionował. Na walnym było omawiane tyle spraw. Sprawa trwa już wiele lat, myślę, że w tym roku weszliśmy w ważny moment. Była ustawa by sprzedać nam ten grunt z bonifikatą. Decyzja walnego jest by z miastem rozmawiać. Chcemy zapłacić to co miasto chce by wreszcie mieć tę ziemię. To my, spółdzielcy, ponosimy te wszystkie koszty.

00:36:03

Na pytanie pozwanego:

Tu są spory między prawnikami. Spółdzielnia uważa, że jest spór co do własności gruntu. To skomplikowane. Jeśli spółdzielnia zarządza tymi budynkami i ponosi koszty to uważam, że osoby, które posiadają ekspektatywy mają obowiązek za te koszty zapłacić. Nie wiem, czy

budynki przy Lanciego to budynki komunalne. Nie zawarliśmy z miastem umowy na administrowanie tymi budynkami. Ja nie jestem prawnikiem, moje odpowiedzi na pytania prawne mogą być niedokładne, aż się boje ich udzielać. Raz w roku przy okazji robienia planu i sprawozdania.

Składniki opłat za garaż są wymienione w sprawozdaniu zarządu. Strona odczytuje swoją notatkę.

W tym miejscu pełnomocnik powoda oświadcza, że strona składała do akt sprawozdanie.

- 00:43:44 Na pytanie pozwanego:
Koszty bezpośrednie są liczone dla wszystkich budynków. Później są dzielone. W finansowych sprawozdaniach nie znajdziemy przychodów z dzierżaw. Będą w sprawozdaniu zarządu. My w naszym regulaminie chyba finansowym, mamy napisane, że te trzy budynki stanowią jedną nieruchomość. Tak, może być osoba bez dostępu do strony, jeśli nie wyraziła zainteresowania. Nie wiem, czy są osoby, którym odmówiliśmy dostępu. Pan kiedyś, pamiętam, występował, to było wiele lat temu i narzucił, że te garaże to jakieś 30 złotych. Tak, odmówiliśmy pozwanemu dostępu do informacji, forma zapytania była bardzo nieelegancka, delikatnie pisząc. Nie przypominam sobie naszych rozmów telefonicznych sprzed roku. Mogło tak być, że po umówieniu spotkania odwołałam je dlatego, że nie chciałam spotykać się konkretnie z pozwanym.
- 00:49:44 Na pytanie Przewodniczącej:
Miejsca w garażu podziemnym są wynajmowane od zawsze. One są wynajmowane, są różne stawki, staramy się je wynajmować. Udało nam się i po 300 zł, są też po 180 zł. Nie, one były niższe. Firma, która administruje jest naprawdę sprawna i pomocna. Mamy bardzo blisko metra, dobre położenie, są jeszcze wolne miejsca, ale nieciekawe.
- 00:51:35 W tym miejscu Przewodnicząca uprzedza strony, że będzie możliwa ewentualne rozpoznanie sprawy na podstawie przepisów o bezumownym korzystaniu.
- 00:54:00 Przewodnicząca uprzedza o możliwości rozszerzenia tezy dowodowej wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.
- Pełnomocnik powoda wnosi o określenie terminu na ustosunkowanie się do możliwości rozszerzenia tezy dowodu z opinii biegłego.
- 00:57:54 Sąd postanowił:
1) sporządzić i doręczyć pełnomocnikowi powoda kopię kart 221 do 224;
2) rozprawę odroczyć bez terminu;
3) określić pełnomocnikowi powoda termin tygodnia od dnia otrzymania pisma na zajęcie stanowiska w przedmiocie tezy

dowodowej dowodu z opinii biegłego pod rygorem pominięcia
spóźnionych modyfikacji stanowiska oraz na uiszczenie zaliczki na
poczet kosztów dowodu w wysokości 2000 zł, pod rygorem pominięcia
dowodu;

4) akta przedstawić za 21 dni z informacją, czy uiszczono zaliczkę.

01:04:49 *Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2024-06-27 o godz. 12:11:38*

01:04:49 *Zakończono rejestrację (stop) dnia 2024-06-27 o godz. 12:11:41*

Posiedzenie zakończono o godzinie: 12:11

Przewodniczący:

Protokolant: