

UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI

SP	SPRZECIW OD WYROKU ZAOCZNEGO* ZARZUTY OD NAKAZU ZAPŁATY* SPRZECIW OD NAKAZU ZAPŁATY*	Data wpływu (wypełnia sąd)	
Pouczenie 1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebnie skreślić. 2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie. 3. Do sprzeciwu (zarzutów) należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych. 4. W wypadku gdy zarzuty i wnioski pozwanego, uzasadnienie lub załączniki nie zmieściły się w odpowiedniej rubryce, ciąg dalszy zamieszcza się na kolejnych, ponumerowanych kartach formatu A4, ze wskazaniem uzupełnianej rubryki. Pod dodaną do formularza treścią należy złożyć podpis.			
1. Sąd, do którego są składane sprzeciw lub zarzuty (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)		2. Sygnatura akt	
SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA UL. CHAŁUBIŃSKIEGO 8, 00-613 WARSZAWA		II Nc 6640/25	
W rubrykach 3.1.1.– 3.2.3. należy podać: imię i nazwisko osoby fizycznej bądź pełną nazwę osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej mającej zdolność sądową oraz adres (siedzibę) ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu. Strona i jej pełnomocnik mogą również podać numer telefonu.			
3. Dane pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)			
3.1.1. Pozwany i jego adres		3.2.1. Pozwany i jego adres	
Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b		Zofia Maciejewska - Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b	
3.1.2. Pełnomocnik pozwanego		3.2.2. Pełnomocnik pozwanego	
-----		-----	
3.1.3. Adres pozwanego do doręczeń (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)		3.2.3. Adres pozwanego do doręczeń (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)	
-----		-----	
4. Czy wymieniono wszystkich pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz DS)			tak*/nie*
W rubrykach 5.1. i 5.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.			
5.1. Strona powodowa		5.2. Strona pozwana	
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” Al. K.E.N. 36 lok U-128 02-797 Warszawa		-----	

6. Zakres zaskarżenia nakazu lub wyroku zaocznego

- w całości*

- w części* (dokładnie określić zaskarżoną część żądania głównego lub ubocznego – np. z tytułu odsetek)

7. Zarzuty i wnioski pozwanego

Należy przytoczyć zarzuty, które pozwany, pod rygorem ich utraty, powinien zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

- **zgłaszam zarzut***

Pozew nie znajduje podstawy prawnej i opiera się na nierzetelnych danych.

- ~~składam powództwo wzajemne*~~ (w takim wypadku należy wypełnić i dołączyć formularz pozwu wzajemnego – PW)

- **zgłaszam inne wnioski*** (wskazać jakie)

1. Oddalenie powództwa ze względu na:

- a) Niewywiązanie się powódki z postanowień umowy zawartej z pozwanym gwarantującej przeniesienie własności budynku.
- b) Nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych.
- c) Brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9b.
- d) Brak podstawy do zarządzania budynkiem niebędącym własnością spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9b co wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- e) Brak spełnienia świadczenia wzajemnego – wyrok Sądu Apelacyjnego z 2021 roku.

8. Żądanie zwrotu kosztów procesu

Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych wszelkich kosztów postępowania w tym ewentualnego zastępstwa procesowego.

9. Uzasadnienie

Należy wskazać kolejno:

- fakty, które pozwany przyznaje,
- fakty, którym pozwany zaprzecza,
- fakty, z których wynika, że zgłaszane przez pozwanego zarzuty są zasadne.

W piśmie stanowiącym sprzeciw albo zarzuty pozwany powinien przytoczyć okoliczności faktyczne oraz dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie lub zarzutach bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

W sierpniu 1997 roku podpisałem umowę 210 mając na względzie następujące jej punkty:

- ✓ § 7.1 Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - **Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.**
- ✓ § 10.1. Koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności - **koszt pozyskania terenu.**
- ✓ § 11.2. Ostateczny koszt budowy zostanie ustalony wg. kosztu rzeczywistego **w ciągu 4 /czterech/ miesięcy** od daty odbioru domu jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.

Ponadto zostałem poinformowany o postanowieniach Statutu obowiązującego w 1997 roku:

- ✓ § 3.2.3. Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia **może budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.**
- ✓ § 6.4. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu **członkom przysługuje prawo nabycia własności domu jednorodzinnego**, po jego wybudowaniu i dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy.
- ✓ § 44 Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, **wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.**

Żaden z tych punktów nie został przez spółdzielnię dotrzymany. *Przydział* na który powołuje się powódka jest z mocy prawa nieważny, gdyż do jego skutecznego ustanowienia spółdzielnia musiałaby być właścicielem segmentu. Wprawdzie 20-04-2001 podpisałem znajdujące się na odwrocie *przydziału* zobowiązanie, ale tylko dlatego, że zostałem oszukany – byłem przekonany, iż spółdzielnia posiada użytkowanie wieczyste gruntu. Przedstawiono mi bowiem do wglądu uchwałę 287/2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25-07-2000.

Dopiero w 2013 roku dowiedziałem się, że właścicielem domu jednorodzinnego za budowę którego zapłaciłem jest miasto stołeczne Warszawa. Wynika to bezpośrednio z artykułu 48 k.c. Segment mógłby stanowić osobną od gruntu własność jedynie w przypadku, gdyby grunt na którym został posadowiony (Art. 235 ust. 1 k.c.) był przedmiotem użytkowania wieczystego.

(ciąg dalszy uzasadnienia na następnych kartkach)

10. Wnioski dowodowe

Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).

Należy dokładnie wskazać, który z faktów opisanych w uzasadnieniu ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.

10.1.1. Zgłaszany dowód

Załącznik Nr 1
Odpis zwykły księgi wieczystej

10.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu

Potwierdzenie, iż właścicielem budynku Lanciego 9b jest m. st. Warszawa

10.2.1. Zgłaszany dowód	10.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu	
Załącznik Nr 2 Statut SM Przy Metrze z roku 1997	Budowanie domów jednorodzinnych w celu przekazania własności tych domów oraz wymóg zawarcia umowy o administrowanie budynkiem	
10.3.1. Zgłaszany dowód	10.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu	
Załącznik Nr 3 Uzasadnienie wyroku I ACa 620/19	Potwierdzenie barku świadczenia wzajemnego ze strony powoda	
10.4.1. Zgłaszany dowód	10.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu	
11. Czy powyżej zgłoszono wszystkie dowody? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz WD) Dowody niezgłoszone w sprzeciwie (zarzutach) i załączniku WD mogą być w postępowaniu uproszczonym zgłaszane tylko wówczas, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej, lub gdy potrzeba ich powołania wynika później.		tak*/nie*
12. Załączniki (należy wymienić wszystkie dołączone do pozwu dokumenty)		
1) odpis sprzeciwu ze spisem załączników, odpis druku WD ze spisem załączników,		
13. Imię i nazwisko (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej sprzeciw (zarzuty) oraz podpis		14. Data
Zofia Maciejewska Sarata Zbigniew Sarata		18-08-2025

POUCZENIE

(A) Sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

- 1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 2) roszczeń wynikających z rękojmi lub gwarancji jakości, lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

W sprawach tych również pisma zawierające wnioski dowodowe i pozew wzajemny (z wyjątkiem postępowania nakazowego, gdzie jest on niedopuszczalny) należy złożyć na urzędowych formularzach.

(B) Ponadto na urzędowym formularzu należy złożyć zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawach, w których powód – usługodawca lub sprzedawca, dochodzi roszczeń wynikających z umów o:

- 1) świadczenie usług pocztowych i telekomunikacyjnych,
- 2) przewóz osób i bagażu w komunikacji masowej,
- 3) dostarczanie energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego,
- 4) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
- 5) wywóz nieczystości,
- 6) dostarczanie energii cieplnej,

również wtedy, gdy sprawy te nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Gdy roszczenie usługodawcy lub sprzedawcy spełnia warunki wymagane do rozpoznania w trybie uproszczonym, obowiązek stosowania urzędowych formularzy dotyczy wszystkich pism wymienionych w pkt (A).

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem www.ms.gov.pl.

Sprzeciw lub zarzuty należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych sprzeciwu, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, sprzeciw podlega odrzuceniu.

uzasadnienie – ciąg dalszy

W momencie dokonania *przydziału* na rzecz pozwanych, tj. 20 kwietnia 2001 obowiązywały przepisy w zakresie ustanawiania tych praw, m.in. Art. 213 prawa spółdzielczego. Zgodnie z wyrokiem SN z 21 lipca 2004 r. (V CK 676/13):

- 1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku.*
- 2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.*
- 3. Przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własnością spółdzielni jest nieważny.*

Powyższe potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 III CZP 104/12:

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).

Tymczasem, jak wynika z aktualnego odpisu zwykłego księgi wieczystej (załącznik nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty) Właścicielem segmentu Lanciego 9b i pozostałych 15 segmentów jest nadal miasto stołeczne Warszawa.

Segment w którym mieszkamy powinien zostać przewłaszczony na rzecz pozwanych w przeciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy (załącznik do pozwu – umowa 210) i my jako jego właściciele powinniśmy segmentem administrować. Sędzia Roman Dzięczek autor 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.).

Ani statut spółdzielni (załącznik nr 2 do sprzeciwu od nakazu zapłaty) nie przewidywał administrowania domami jednorodzinными, ani nie przewidywała tego zawarta z nami w 1997 roku umowa (załącznik nr 5 do pozwu). Dodatkowo § 3 pkt 2.3 Statutu uprawniał spółdzielnię do budowy domów jednorodzinnych wyłącznie w celu przeniesienia ich własności na nabywców:

§ 44 Statutu SM *Przy Metrze* obowiązującego w momencie podpisania umowy, w momencie zakończenia budowy i w momencie dokonania *przydziału* przewidywał jedynie opcjonalną możliwość zlecenia spółdzielni administrowaniem domem jednorodzinным. Taka opcjonalna umowa nie została zawarta z małżonkami Sarata, którzy sfinansowali budowę.

Ekspektatywa, na którą powołuje się powódka nie wiąże się z obowiązkiem płacenia czynszu ale oznacza zobowiązanie spółdzielni. Precyzuje to Art. 19 ust. 1 u.s.m:

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności.

Spółdzielnia nie ma żadnego ustawowego obowiązku zarządzania nieruchomością. Nie ma do tego nawet żadnego umownego umocowania. Nieruchomość nie stanowi jej mienia. Budynek zajmowany przez pozwanych stanowi gminny zasób nieruchomości co wynika z 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.

Potwierdza to również art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego:

Ilekoć 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.

Sposób zarządzania nieruchomością stanowiącą gminny zasób nieruchomości określa art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dodatkowe wymogi zarządzania nieruchomością stanowiącą gminny zasób nieruchomości określa art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Spółdzielnia zaś nie może wylegitymować się umową na zarządzanie nieruchomością ani obowiązkowym ubezpieczeniem. Również na bazie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni twierdzenia o obowiązku zarządzania budynkiem w którym mieszkają pozwani nie wytrzymuje konfrontacji z rzeczywistością. Art. 5 ust. 5 określa podstawowy warunek jaki musi być spełniony aby spółdzielnia zarządzała nieruchomością będącą własnością innego podmiotu:

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Już w samej konstrukcji tego zdania tkwi rozróżnienie co nie stanowi mienia spółdzielni i mienia członków spółdzielni. Własność podmiotu trzeciego nie stanowi mienia spółdzielni ani mienia jej członków. Wątpliwości rozwiewa treść Art. 40 u.s.m.

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

Zatem sama konstrukcja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada, że aby ustawa mogła być stosowana spółdzielnia powinna być właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu.

Wprawdzie Art. 4 u.s.m. w ust. 1, 1¹, 2 i 4 określa obowiązki osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali, ale pozwany takie prawa nie przysługują. Z kolei ust. 3 mówi o pokrywaniu kosztów budowy lokali oraz opłatach określonych w ust. 1 i 2 **od chwili postawienia im lokali do dyspozycji**. Tyle, że spółdzielnia nie może czegokolwiek postawić

do dyspozycji nie będąc tego czegoś właścicielem ani działając na podstawie umowy zawartej z właścicielem. Równie skutecznie złodziej może komuś *postawić do dyspozycji* rzecz skradzioną innej osobie.

Jak przypuszczam ustawodawca w art. 4 ust. 3 u.s.m. zakładał okres przejściowy pomiędzy zakończeniem budowy, a formalnym ustanowieniem aktu odrębnej własności lokalu, co może zająć kilka tygodni. W sytuacji będącej obiektem zainteresowania Sądu – stan **tymczasowości** trwa z wyłącznej winy Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* już ponad ćwierć wieku. Spółdzielnia nie ma nawet szansy stania się właścicielem domu i budynku

Jedno z nas jest wprawdzie członkiem spółdzielni, ale ani nie jesteśmy właścicielami lokalu (domu) ani nie przysługują nam spółdzielcze prawa do lokalu. Zatem **ani nie jesteśmy zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu, ani eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.**

W aktualnym statucie w § 5 ust. 2 „**Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków**”. Definicje mienia zawiera Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą 24 marca 2014 roku „**nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni**”.

Budynek stanowiący własność miasta stołecznego Warszawy nie może być jednocześnie mieniem spółdzielni – nie może być zatem przez spółdzielnię zarządzany bez osobnej umowy zawartej z właścicielem budynku. Próby pobierania opłat w także przypadku dzierżawy gruntu były więc sprzeczne ze statutem. Nie ma jednak i tak większego znaczenia, gdyż SM *Przy Metrze* w dalszym ciągu nie ma z właścicielem budynku (m. st. Warszawa) umowy na administrowanie nim.

Pozwany sfinansował koszty budowy przypadające na segment. Powodowa spółdzielnia nie wykonała zaś świadczenia wzajemnego. W roku 2011, 11 lat po zakończeniu budowy zostałem pozwany przez powoda o rzekomą dopłatę do wkładu budowlanego. Ponieważ wtedy nie zdawałem sobie sprawy z faktu, że budynek Lanciego 9b jest własnością miasta stołecznego Warszawa – sprzeciw od nakazu zapłaty oparłem między innymi na trzyletnim przedawnieniu. Dopiero na późniejszych etapach postępowania sądowego podniosłem brak świadczenia wzajemnego ze strony powoda. Prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego (załącznik nr 3 do sprzeciwu od nakazu zapłaty), który zapadł po 10 latach od wniesienia pozwu potwierdził dwa z moich argumentów:

Skoro zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych okazał się skuteczny, **zbędne było odnoszenie się do pozostałych zarzutów ich apelacji.**

Jedynie ubocznie należy dodać, że nawet gdyby termin przedawnienia nie upłynął, to dochodzone przez powódkę roszczenie wymagałoby oceny w aspekcie art. 5 k.c. Z uwagi na braku tytułu prawnego powódki do gruntu, na którym wybudowała domy jednorodzinne, nie doszło do skutecznego ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Pozwanym przysługuje jedynie ekspektatywa ustanowienia tego prawa (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis). W tej sytuacji **dochodzenie przez powódkę dopłaty do wkładu budowlanego należałoby ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).**

W tym postępowaniu również zwracam Wysokiemu Sądowi pobocznie uwagę, iż dochodzone przez powódkę roszczenie wymaga oceny w aspekcie art. 5 k.c.

Należy także wskazać na motywację zarządu spółdzielni, który w naszej ocenie działa wbrew interesowi członków i celowo nie pozyskuje tytułu prawnorzecowego do gruntu przez tyle lat choćby na podstawie którejkolwiek z uchwał samorządów:

https://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rg_287_2000.pdf,

https://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XXVIII_534_2004.pdf,

https://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XLVII_1150_2005.pdf,

https://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_LXXVII_2377_2006.pdf.

Członkowie nie mogli też skorzystać z ulgi przy przekształcaniu użytkowania wieczystego we własność https://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_LXXV_2128_18.pdf.

Gdyby spółdzielnia uzyskała własność gruntu - zgodnie z umową przekazałaby nam prawo do domu jednorodzinnego i przestalibyśmy być zmuszani do płacenia tzw. "eksploatacji podstawowej", **czyli utrzymywania zarządu i pracowników spółdzielni**.

Wprawdzie część naszych sąsiadów płaci tak zwany *fundusz remontowy*, ale nie jest on nigdzie księgowany i nie jest gromadzony na żadnym rachunku bankowym. Z tego co zdołałem zaobserwować spółdzielnia nałożyła w paru domach blachę na gont bitumiczny. Jest to wydatek drogi ale nie celowy. Dwa pokrycia dachowe mogą być groźne dla budynku, gdyż nożność więźby dachowej z pewnością nie została zaprojektowana do podwójnego obciążenia.

Gdy zauważyłem pierwsze zacieki na suficie *mojego* poddasza sam wezwałem dekarza, któremu zapłaciłem za uszczelnienie połączenie dachu z kominem i problem został rozwiązany o wiele tańszym kosztem. Podobnie postąpiłem wzywając kominiarza i płacąc mu za sprawdzenie drożności komina.

W żaden sposób nie odnosimy się do przedstawionych w pozwie kwot pieniężnych ponieważ podstawy na których opiera się pozew (uchwały organów statutowych) nas nie dotyczy. Budynek Lanciego 9b nie jest majątkiem Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* ale gminnym zasobem nieruchomości. Spółdzielnia nie zawarła z właścicielem – miastem stołecznym Warszawa umowy o administrowanie budynkiem i oczywiście nie zawarła umowy ubezpieczenia.

Jedynie korzystne dla nas wyroki w tego typu sprawach mogą stanowić odpowiedni impuls dla spółdzielni w celu uzyskania użytkowania wieczystego, lub własności gruntu i w konsekwencji odzyskania przez pozwanych własności segmentu.

W zaistniałej sytuacji prawnej:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest miasto stołeczne Warszawa.
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości.
- Przydział spółdzielczego własnościowego prawa nie został skutecznie ustanowiony.
- Nie możemy przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie możemy założyć księgi wieczystej.
- Nie możemy uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Nie możemy uzyskać ulg podatkowych, na przykład ulgi termomodernizacyjnej.
- Nie możemy sprzedać budynku, którego właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa.
- Użytkowanie wieczyste nigdy nie zostanie.
- Nie posiadamy żadnego prawa do budynku.
- Po zakończeniu dzierżawy gruntu urząd miasta nas po prostu wykwateruje.

Pozwani nie mieli zamiaru stać się zakładnikami Spółdzielni i do końca życia płacić należności bez świadomości podziału i partycypacji poszczególnych mieszkańców w kosztach obsługi lokalu. To co ma miejsce jest w ocenie pozwanych charakter haraczem nie wiadomo za co.

Działalność spółdzielni dotycząca domu zajmowanego przez pozwanych ogranicza się bowiem do naliczania *eksploatacji podstawowej* oraz *funduszu remontowego*. Spółdzielnia zaś nie administruje domem, nie wykonuje żadnych czynności występujących normalnie w budynkach wielorodzinnych jak praca dozorczy, czy konserwacja zieleni. Zresztą jakie czynności miałyby wykonywać spółdzielnia w budynku, który jest traktowany jak wnętrze lokalu mieszkalnego?

Pozwani istotnie nie płacą spółdzielni rzekomo należnego czynszu. W części spraw czynszowych sądy przyznają rację pozwany małżonkom Sarata. Za przykład podam V Ca 1771/19, V Ca 2921/21 i V Ca 1850/22. W pozostałych przypadkach sądy całkowicie przemilczają argumenty pozwanych, co oczywiście musi nasuwać podejrzenia korupcyjne.

Pozwany Zbigniew Sarata zamierzał płacić czynsz właścicielowi, nie uzurpatorowi ale sąd oddalił jego powództwo wyrokiem XXVII Ca 1004/23. Pozwani regulują urzędowi miasta opłaty za wywóz śmieci ale urząd co miesiąc odsyła im pieniądze. Pozwanym nie udało im się też zawrzeć bezpośredniej umowy w sprawie dostaw wody, ciepła i odbioru ścieków. Kolejną próbą pozwanego mającą doprowadzić do uzdrowienia skandalicznej sytuacji jest wniesienie powództwa o zasiedzenie II Ns 890/24. Sprawa w toku.

Podsumowując wnosimy o oddalenie pozwu i wydanie wyroku bez przeprowadzania dalszych dowodów, chyba że powód wskaże zdefiniowane w art. 87 Konstytucji wśród źródeł powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej takie, które uzasadniają roszczenia powoda pomimo przepisów przywołanych przez pozwanych.

Zofia Maciejewska Sarata

Zbigniew Sarata