



Warszawa, dnia 17 lipca 2025 r.

Wartość przedmiotu
sporu: **39.829,40 zł**

Do

Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa
Wydział II Cywilny
ul. T. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

Powódka: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ul. KEN 36 lok. U-128), KRS 0000033334, NIP: 951-00-26-546, email: biuro@smprzymetrze.pl, zastąpiona przez pełnomocnika radcę prawnego Grzegorza Szymczyka prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego ul. Olesińska 21 lok. 119 02-548 Warszawa, tel. 508 161 946 email: krpgs@op.pl.

Pozwani: 1) Zofia Maciejewska – Sarata, PESEL 521070106504,
2) Zbigniew Sarata, PESEL 51110701112,
oboje zam. ul. Lanciego 9B 02-792 Warszawa

Pozew o zapłatę
w postępowaniu upominawczym

W imieniu powódki, której pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców przedkładam, **w n o s z ę :**

- 1) o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, iż pozwani Zofia Maciejewska – Sarata i Zbigniew Sarata mają solidarnie zapłacić na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę **39.829,40 zł** (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych i czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczeń pieniężnych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, przy uwzględnieniu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego powoda przez pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 2.400,00 zł oraz kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłatą sądową w kwocie 1992 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się nakazu zapłaty do dnia zapłaty.

W przypadku wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, bądź też nie wydania nakazu zapłaty, **w n o s z ę :**

- 2) o solidarne zasądzenie od pozwanych Zofii Maciejewskiej – Sarata i Zbigniewa Sarata na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę **39.829,40 zł** (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych i czterdzieści groszy) wraz z

Strona | 1

UL. OLESIŃSKA 21 LOK. 119 02-548 WARSZAWAkrpgs@op.pl tel. +48 508 161 946

AE:PL-29497-24424-DSFGC-21

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpgs.pl



- ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczeń pieniężnych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
- 3) o solidarne zasądzenie od pozwanych Zofii Maciejewskiej – Sarata i Zbigniewa Sarata na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kosztów procesu według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,
 - 4) o rozpoznanie niniejszej sprawy na rozprawie,
 - 5) o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do niniejszego pozwu:
 - a) umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. zawarta między powódką a pozwanym Zbigniewem Sarata, na wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r.,
 - c) pismo z dnia 18 października 2001 r. informujące o powierzchni segmentu w zabudowie szeregowej przydzielonego pozwanemu,
 - d) uchwała nr 38/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2023 r.,
 - e) uchwała nr 20/2023 z dnia 23 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
 - f) uchwała nr 4/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
 - g) uchwała nr 21/2024 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
 - h) uchwała nr 3/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
 - i) statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie z 2023 r.,
 - j) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.02.2024 r.,
 - k) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.07.2024 r.,
 - l) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.08.2024 r.,
 - m) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.10.2024 r.,
 - n) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.06.2025 r.,
 - o) karta kontowa dla konta „opłaty za lokal”,
 - p) przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2025 r.,
 - q) wydruk z portalu poczty polskiej dotyczący śledzenia przesyłek,
 - r) potwierdzenie odbioru przesyłki pocztowej przez pozwanego,
 - s) informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru przedsiębiorców dotycząca powódki, na okoliczność, że pozwany jest posiadaczem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – ekspektatywa prawa własności lokalu i nieruchomości gruntowej, będącego w zasobach powodowej spółdzielni; wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki,
 - 6) o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, na okoliczności wskazane w pkt 5 petitum pozwu.

Na zasadzie art. 187 § 1 pkt 1¹ kpc, oznaczam datę wymagalności roszczenia dochodzonego w niniejszym postępowaniu:

Data wymagalności roszczenia dochodzonego pozwem **39.829,40 zł** (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych i czterdzieści groszy) – data wytoczenia powództwa od tego dnia pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie świadczenia pieniężnego dochodzonego niniejszym pozwem.



Wymagalność poszczególnych kwot, których suma stanowi kwotę dochodzoną pozwem przedstawia się następująco:

- skapitalizowane ustawowe odsetki za opóźnienie wyliczone na dzień 30 czerwca 2025 r. – kwota **2.905,79 zł** - data wymagalności 1 lipca 2025 r. Pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie skapitalizowanych odsetek od dnia wytoczenia powództwa,
- kwota należności głównej w łącznej kwocie **36.923,61 zł**, składa się z miesięcznych opłat, powiększonych/pomniejszonych o kwoty wynikających z rozliczenia mediów (woda, itp.), które płatne są z góry zgodnie z treścią statutu do 15 dnia każdego miesiąca.
Kwoty należne powódce z tytułu opłat eksploatacyjnych najwcześniej stały się wymagalne 16 stycznia 2024 r., najpóźniej 16 czerwca 2025 r.

Uzasadnienie

I. Powódka jest dzierżawcą nieruchomości stanowiącą działkę nr 4/42, której właścicielem jest m. st. Warszawa. W toku spółdzielczego procesu inwestycyjnego, na przedmiotowej nieruchomości zostało wybudowane osiedle 16 domków w zabudowie szeregowej.

Na podstawie umowy nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. zawartej pomiędzy powódką a pozwanym Zbigniewem Saratą została zrealizowana inwestycja polegająca na budowie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych o powierzchni użytkowej 195,22 m² przy ul. Lanciego 9B w Warszawie został przydzielony pozwanemu.

Dowód: 1) umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. zawarta między powódką a pozwanym Zbigniewem Saratą, na wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
2) przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r.,
3) pismo z dnia 18 października 2001 r. informujące o powierzchni segmentu w zabudowie szeregowej przydzielonego pozwanemu.

Aktualnie w świetle orzecznictwa SN (uchwała 7 siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12, OSNC 2013 nr 10, poz. 113, str. 13, Legalis nr 659974), *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.*

Do momentu podjęcia w/w uchwały, ustanowienie spółdzielczych prawa do lokali, domów, na takim gruncie traktowane było traktowane jako definitywne i w pełni skuteczne. Skutkiem takiej oceny było założenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych (dla innych domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej) – KW Nr WA5M/00435790/4, Nr WA5M/00443544/4 - Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. ([Dz. U. nr 223, poz. 1779](#)), z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Ergo pozwanemu przysługiwało i przysługuje od dnia 31 lipca 2007 r. ekspektatywa prawa własności.

Potwierdza, to także treść art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Z tego też względu, *de facto* pozwanemu przysługuje w pełni ukształtowana ekspektatywa prawa własności.

Na mocy decyzji ustawodawcy, pozwany Zbigniew Sarata od dnia 9 września 2017 r. jest członkiem powodowej Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Z kolei w myśl art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Zgodnie z § 14 statutu spółdzielni, opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

Dowód: statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie z 2023 r.

Opłaty, za które pozwani ponoszą solidarną odpowiedzialność, naliczone zostały zgodnie z uchwalonymi przez Radę Nadzorczą planami gospodarczo – finansowego na rok 2023, 2024 i 2025.

Dowód: 1) statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie z 2023 r.,

- 2) uchwała nr 38/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2023 r.,
- 3) uchwała nr 20/2023 z dnia 23 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
- 4) uchwała nr 4/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
- 5) uchwała nr 21/2024 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
- 6) uchwała nr 3/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
- 7) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.02.2024 r.,
- 8) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.07.2024 r.,
- 9) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.08.2024 r.,
- 10) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.10.2024 r.,
- 11) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.06.2025 r.,

Odpowiedzialność pozwanych jest solidarna – art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z karty kontowej opłat za lokal pozwanego wynika, że pozwani od 1 października 2022 r. w ogóle nie uiszczają opłat za lokal. Istotnym jest, iż taki stan trwa od kilkunastu lat.

Dowód: karta kontowa dla lokalu.

Powódka w niniejszej sprawie dochodzi od pozwanych opłat za okres 1 styczeń 2024 r. – 30 czerwca 2025 r. w łącznej kwocie 39.829,40 zł, przy czym skapitalizowane odsetki za opóźnienie stanowią kwotę 2.905,79 zł, co wynika z poniższej tabeli.

Dowód: karta kontowa dla lokalu.



Wyliczenie należnych powódce skapitalizowanych ustawowych odsetek za opóźnienie od dochodzonych należności, przy uwzględnieniu korekt *in plus* i *in minus*, w związku z rozliczeniem mediów.

Kwota	Termin płatności	Termin wyliczenia odsetek	Liczba dni zwłoki	Kwota odsetek
2.234,23 zł	16.01.2024 r.	30.06.2025 r..	532	364,70 zł
2.020,35 zł	16.02.2024 r.	30.06.2025 r.	501	310,48 zł
2.020,35 zł	16.03.2024 r.	30.06.2025 r.	472	292,42 zł
2.020,35 zł	16.04.2024 r.	30.06.2025 r.	441	273,12 zł
1.910,91 zł	16.06.2024 r.	30.06.2025 r.	380	222,40 zł
2.097,24 zł	16.07.2024 r.	30.06.2025 r.	350	224,69 zł
2.132,05 zł	16.08.2024 r.	30.06.2025 r.	319	208,05 zł
2.132,05 zł	16.09.2024 r.	30.06.2025 r.	288	187,68 zł
2.116,05 zł	16.10.2024 r.	30.06.2025 r.	258	166,70 zł
2.116,05 zł	16.11.2024 r.	30.06.2025 r.	227	146,48 zł
2.116,05 zł	16.12.2024 r.	30.06.2025 r.	197	126,92 zł
2.116,05 zł	16.01.2025 r.	30.06.2025 r.	166	106,70 zł
2.484,51 zł	16.02.2025 r.	30.06.2025 r.	135	101,54 zł
2.484,51 zł	16.03.2025 r.	30.06.2025 r.	107	80,10 zł
2.484,51 zł	16.04.2025 r.	30.06.2025 r.	76	56,36 zł
1.953,84 zł	16.05.2025 r.	30.06.2025 r.	46	26,47 zł
2.484,51 zł	16.06.2025 r.	30.06.2025 r.	15	10,98 zł

Razem: **36.923,61 zł**

Razem: **2.905,79 zł**

Powódka dochodzi od pozwanych dalszych odsetek od dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

III. Powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem.

Dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2025 r. wraz z potwierdzeniem odbioru.

Wezwanie dotyczyło znacznie wyższej kwoty niż dochodzone w niniejszym postępowaniu. Pozwani na dzień 28 czerwca 2025 r., zalegali z płatnościami za eksploatację i utrzymanie lokalu/domu w łącznej kwocie 76.237,08 zł.

Dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2025 r. wraz z potwierdzeniem odbioru.

Pozwani na przedmiotowe wezwanie do zapłaty w żaden sposób nie zareagowali, w szczególności nie uregulowali należności objętej wezwaniem, w całości, czy też w części.

Tym samym, powódka podjęła próbę pozasądowego sposobu rozwiązania sporu. Powódka nie wszczyła postępowania mediacyjnego.

IV. Powódka jest przedsiębiorcą - § 1 ust. 6 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych i ma siedzibę w okręgu właściwości miejscowej Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.

Zgodnie z art. 27 § 1 kpc, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania.



Miejsce zamieszkania pozwanych znajduje się w okręgu właściwości miejscowej Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie.

Całą opłatą sądową od niniejszego pozwu w kwocie 1992 zł została uiszczona przez powódkę na rachunek bankowy Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.

Dowód: potwierdzenie wykonania przelewu.

Mając wzgląd na powyższe okoliczności, pozew niniejszy jest konieczny i uzasadniony.

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo,
- 2) informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru przedsiębiorców dotycząca powódki,
- 3) dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
- 4) dowód uiszczenia opłaty sądowej,
- 5) umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. zawarta między powódką a pozwanym Zbigniewem Saratą, na wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- 6) przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r.,
- 7) pismo z dnia 18 października 2001 r. informujące o powierzchni segmentu w zabudowie szeregowej przydzielonego pozwanemu,
- 8) uchwała nr 38/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2023 r.,
- 9) uchwała nr 20/2023 z dnia 23 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
- 10) uchwała nr 4/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
- 11) uchwała nr 21/2024 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
- 12) uchwała nr 3/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.,
- 13) statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie z 2023 r.,
- 14) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.02.2024 r.,
- 15) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.07.2024 r.,
- 16) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.08.2024 r.,
- 17) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.10.2024 r.,
- 18) informacja o wysokości opłat za lokal z dnia 01.06.2025 r.,
- 19) karta kontowa dla konta „opłaty za lokal”,
- 20) przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2025 r.,
- 21) wydruk z portalu poczty polskiej dotyczący śledzenia przesyłek,
- 22) potwierdzenie odbioru przesyłki pocztowej przez pozwanego,
- 23) dwa odpisy pozwu wraz z załącznikami.

RADCA PRAWNY
Grzegorz Szymczyk

Strona | 6

UL. OLESIŃSKA 21 LOK. 119 02-548 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946

AE:PL-29497-24424-DSFGC-21

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpgs.pl