

Odebrato  
Brevet

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej **Przy Metrze**  
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok U-128

SZANOWNI PAŃSTWO!

W sierpniu 1997 roku zawarłem ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze umowę o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Wpłacane pieniądze miały być przeznaczone między innymi na pozyskanie gruntu, a po zakończeniu budowy własność domów i działek miała być przeniesiona na nabywców. Podobną umowę podpisało 15 innych osób. W listopadzie 1997 roku spółdzielnia w tajemnicy przed nami zawarła 29-letnią umowę dzierżawy gruntu.

Spółdzielnia uchylła się w 2000 roku od uzyskania użytkownika wieczystego przy pierwszej wpłacie w wysokości 15% wartości ziemi, a w roku 2004 od uzyskania własności ziemi za 1% wartości działki. Rzecz jasna nie objęło nas też tegoroczne *uwłaszczenie na gruncie* za 2% wartości ziemi. W zaistniałej sytuacji prawnej:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest m.st. Warszawa.
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości.
- Przydział spółdzielczego własnościowego prawa do domu jest nieważny.
- Nie możemy przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie możemy założyć księgi wieczystej (uchwała III CZP 104/12).
- Wartość nieruchomości jest znacznie zaniżona.
- Nie można uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Teoretyczna możliwość sprzedaży domu jest niezwykle problematyczna.
- Kredytu na kupno domu nie dostanie też ewentualny nabywca.
- Po zakończeniu dzierżawy gruntu urząd może nas wykwaterować.

Mówiąc wprost – **jesteśmy niewolnikami spółdzielni mieszkaniowej**. Prezesi spółdzielni zaplanowali to w 1997 roku podpisując 29-letnią umowę dzierżawy gruntu na którym wybudowała za nasze pieniądze domy jednorodzinne. Kolejno następujący po sobie zarządy spółdzielni mają godziwe pensje i premie między innymi dzięki *naliczonym z sufitu* czynszom, bo spółdzielnia niczego co dotyczyłoby tych domów nie robi.

Prezesi wynajmują *papuga*, którego wynagrodzenia i tak muszę płacić. Dają zarobić nie mającym pojęcia o prawie (albo skrupulatnie wypełniającym zlecenie) tak zwanym *biegłym* – również za moje pieniądze. Nie pojmuję jednak mechanizmu dzięki któremu sądy powszechne podtrzymują ten rodzaj niewolnictwa. Nie jestem

pragmatyczny. Batalie sądowe kosztują mnie niewspółmiernie dużo, ale **nie dam się dobrowolnie strzyc jak baran!**

Jednak to się powoli zmienia. Ja wygrałem jedną ze spraw w Sądzie Rejonowym, mój sąsiad Mariusz Winiarczyk wygrał apelacyjną sprawę czynszową w Sądzie Okręgowym. W pozostałych przypadkach wyroki są sprzeczne z prawem, choć sędziowie chwytają się różnych argumentów, żeby pójść spółdzielni *na rękę*. Jednym z ciekawszych jest wyrok wstępny i częściowy Sądu Rejonowego z dnia 4 lipca 2016 (II C 111/14) sprowadza się do tego, że *wykładnia przywołanych przepisów ograniczona do metody językowej prowadziaby do oddalenia powództwa jako w zupełności bezpodstawnego*.

Odmienne argumentował Sąd Okręgowy. Ochoczo *łyknął* argumenty podpowiedziane przez spółdzielczego *papuga* i stworzył prawo, co w Rzeczypospolitej Polskiej nie jest zadaniem sędziego. Uzasadnienie wyroku apelacyjnego (V Ca 2759/16) sprowadzało się do jednego zdania: *Sąd Okręgowy pogląd o tym, że pozwanym przysługuje wspomniana ekspektatywa w pełni akceptuje, a na nim właśnie oparte jest zaskarżone orzeczenie*.

Pojęcie ekspektatywy zostało zdefiniowane w art. 19 ust. 1 u.s.m: *Z chwilą zawarcia umowy ... powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”*. Więcej na temat ekspektatywy w u.s.m nie ma. W szczególności nie ma stwierdzenia, iż w momencie *powstania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu* pojawia się obowiązek wnoszenia opłat czynszowych.

W innym przypadku (V Ca 3322/15) koronnym argumentem sądu jest stwierdzenie: *Strony łączy więc stosunek obligacyjny*. Tylko, że to właśnie spółdzielnia jest zobligowana do przeniesienia własności domów na mnie i moich sąsiadów.

W kolejnym sprawie (V Ca 3614/15) sąd zauważył, że: *Gmina wydzierżawiła Spółdzielni grunt celem jego zabudowy mieszkaniowej i pobierania z tego tytułu pożytków*. Problem polega na tym, że umowa pomiędzy stronami nie może być sprzeczna z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W ośmiu przypadkach składy orzekające zignorowały podnoszone przeze mnie i moich pełnomocników argumenty przeciwko rozpatrywaniu sprawy w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych rażąco naruszając prawo, a mianowicie:

1. Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami 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 poprzez zignorowanie faktu, iż budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnych zasobie nieruchomości.
2. Art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez zignorowanie okoliczności, iż zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem,

czyli miastem stołecznym Warszawą. Tymczasem spółdzielnia nie może takiej umowy przedstawić.

3. Art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie, iż zarządca nieruchomości przekazuje 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.
4. Art. 4. 1. u.s.m poprzez jego przyjęcie, że członkowie spółdzielni, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
5. Art. 40 ust. 1 u.s.m poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie musi być 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.
6. Art. 41 ust. 1 u.s.m poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie była zobowiązana w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali. Tymczasem zarówno ja, jak i moi sąsiedzi od 2000 roku domagaliśmy się przeniesienia własności.
7. Art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 3) Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do budowania domów jednorodzinnych w celu zarządzania nimi po ich wybudowaniu.
8. Art. 1 ust. 5 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 7 Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do zarządzania zabudowaną nieruchomością pomimo braku stosownej umowy zawartej z właścicielem budynku – miastem stołecznym Warszawa.
9. Art. 4 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że obejmował mnie obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym mieszkamy nie stanowi mienia spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jej zasobów mieszkaniowych, a ponadto nie posiadam tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w związku z nieposiadaniem przez spółdzielnię tytułu prawnorzeczonego do gruntu i budynku).
10. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: zawarłem ze spółdzielnią umowę ustanowienia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, gdy faktycznie w umowie wzajemnej strony ustaliły: „spółdzielnia przenosi na członków własność

przydzielonych domów wraz z prawami do działek” (§ 7.1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997)

11. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu za prawidłowe rozliczenie wskazane przez biegłego sądowego oparte wyłącznie na uchwałach rady nadzorczej spółdzielni nieweryfikowanych pod kątem rzeczywiście ponoszonych wydatków, pomimo licznych błędów metodologicznych, rachunkowych i faktycznych wskazywanych przeze mnie, które nie zostały uwzględnione. Ponadto, biegli pominęli i bez uzasadnienia odrzucili w swych analizach ustalenia lustratorów (dokumenty urzędowe);
12. Art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie moich wniosków dowodowych w sprzeciwach do nakazu zapłaty, których przeprowadzenie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.
13. Art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez niezbadanie rozbieżności pomiędzy powierzchnią użytkową mieszkań (p.u.m) domu podawaną przez spółdzielnię, a wynikającą z materiałów źródłowych do dokumentu urzędowego – decyzji 245//D/00/MU Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów których wyjaśnienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

Taki stan rzeczy jednak nie może trwać w nieskończoność. Sędziowie w trosce o własną skórę będą się wyłamywać z patologicznej ochrony spółdzielni. Wtedy również moi sąsiedzi nie tylko przestaną cokolwiek spółdzielni wpłacać, ale zażądadają zwrotu bezpodstawnie pobranego czynszu.

Wiem, że od członków Rady Nadzorcze nie wymaga się kwalifikacji prawniczych, ale przedstawiam fakty, abyście nie mogli powiedzieć – nie wiedzieliśmy, nie zdawaliśmy sobie sprawy itd.



---

Zbigniew Sarata