


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

Ostatnio pisałem do Rady Nadzorczej w kwietniu 2019 roku. Od tamtej pory co-nieco się zmieniło. Informuję Was zatem, iż:

1. Jesienią 2019 roku wraz z 6 sąsiadami złożyliśmy zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez członków władz SM Przy Metrze, w tym również aktualnie sprawujących funkcje. Zarzucaliśmy im między innymi, że: **od niemal 20 lat władze spółdzielni bez podstawy prawnej pobierali i nadal pobierają od mieszkańców lokali kwoty, których nie mają oni obowiązku uiszczać – czym działają na ich szkodę oraz szkoda dotycząca lokatorów domów jednorodzinnych Lanciego 9-9s oraz budynku wielorodzinnego Lanciego 11 wynosi co najmniej 5 milionów zł.**
2. Do zawiadomienia dołączyło 35 byłych członków, mieszkańców budynków Lanciego 7a i Lanciego 7b pokrzywdzonych zawartą w 1997 roku umową 29-letniej dzierżawy.
3. W listopadzie 2019 roku prawomocnym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił pozew spółdzielni w mojej sprawie czynszowej zauważając między innymi: **z winy powoda, który nie zawarł umowy użytkowania wieczystego, pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu. Taki stan faktyczny, daje im brak bezpieczeństwa prawnego co do miejsca swojego zamieszkania. Grunt ten jest własnością Gminy, która w każdej chwili ma prawo wystąpić przeciwko pozwanym z pozwem o eksmisję.**
4. Z pewnością wiecie, że w lutym 2020 Sąd Okręgowy ze względu na przedawnienie roszczeń oddalił pozew spółdzielni o zastępcze oświadczenie woli w sprawie użytkowania wieczystego działki na której znajduje się dom, za budowę którego zapłaciłem. Sąd skonstatował między innymi: **od Spółdzielni należało więc w tej sytuacji wymagać należytego dbania o interesy jej członków, a więc także terminowego występowania z roszczeniami jej przysługującymi, na drogę sądową.** Przypomnę tylko, że w 2015 roku Walne Zgromadzenie na wniosek członka Zarządu SM odrzuciło mój projekt uchwały zobowiązującej spółdzielnię do uregulowania stanu prawnego gruntu.

5. W listopadzie 2020 roku Sąd Okręgowy w związku z naszym zawiadomieniem nakazał przeprowadzenie śledztwa, którego punktem wyjścia jest ustalenie opieszałości zarówno Spółdzielni jak i Miasta Stołecznego Warszawy do uregulowania statusu prawnego dzierżawionych działek.
6. W grudniu 2020 Sąd Rejonowy wprowadził zasadził ode mnie na rzecz spółdzielni pewną kwotę związaną z opłatami eksploatacyjnymi, ale stanowiła ona zaledwie 13% sumy określonej w pozwie, bowiem z dokumentów tych wynikają jedynie stawki opłat, które pozwani byłiby zobowiązani płacić na rzecz powódki gdyby przysługiwało im spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego.
7. Dwa tygodnie temu zapadł w mojej sprawie wyrok oddalający powództwo spółdzielni o dopłatę do wkładu budowlanego. Sprawa dorobiła się imponującej ilości sygnatur: III C 1154/00, VI ACa 398/08, XXIV C 830/11, I ACa 1629/13, I CSK 1003/14, I ACa 262/16, V ACa 31/17, I CSK 378/18 oraz I ACa 620/19. Ponadto sygnatura mojej sprawy I CSK 1003/14 była też przywoływana w innych postępowaniach: I CSK 169/15 i III CZP 69/16. Ponadto do rozpatrywania mojego przypadku prawnicy SM zaangażowali Trybunał Konstytucyjny. Sprawa otrzymała sygnaturę SK 24/20. Nie jest jeszcze dostępne pisemne uzasadnienie sądowego wyroku, ale spółdzielnia będzie musiała między innymi zwrócić na rzecz Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej – Saraty solidarnie kwotę 21.385 zł (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i postępowania kasacyjnego.

Szanowni Państwo – zainteresujcie się proszę ile kosztuje spółdzielnię współpraca z kancelariami radcowskimi i adwokackimi. Jak do tej pory ja wychodzę na tych procesach nie najgorzej, ale inni członkowie wkrótce zaczną się dopytywać za co płacą i dlaczego tak dużo. Zamiast wytaczania kolejnych procesów spróbujcie zawrzeć porozumienie zarówno z miastem, jak i z poszkodowanymi członkami spółdzielni.



Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. [Zawiadomienie z możliwości popełnienia przestępstwa](#)
2. [Dołączenie 35 osób do zawiadomienia](#)
3. [Uzasadnienie wyroku SO z listopada 2019 roku](#)
4. [Fragment protokołu WZ z 2015 roku](#)
5. [Postanowienie SO z listopada 2020](#)
6. [Uzasadnienie wyroku z grudnia 2020](#)
7. [Sentencja wyroku z marca 2021](#)