



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
smprzymetrze.pl

dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

Warszawa, 1.06.2021

RN/19/2021

Sz. P. Zbigniew Sarata
ul. Lanciego 9B
02-792 Warszawa

Szanowny Panie,

w nawiązaniu do Pana dwóch pism skierowanych do Rady Nadzorczej, datowanych na marzec 2021, poniżej przedstawiamy nasze stanowisko.

W zakresie treści pisma z 23 marca 2021 r.:

1. Odnosząc się do złożonego zawiadomienia wskazujemy, że Spółdzielnia jest wprawdzie wiadomo o powyższym fakcie, jednak informacja ta wynika wprost z pism procesowych, do których Pan zawiadomienie to dołączył. Na chwilę obecną żadnemu z członków organów Spółdzielni nie zostały przedstawione jakiegokolwiek zarzuty opisane w tymże zawiadomieniu, a prokuratura wydając postanowienie o umorzeniu postępowania wskazała na brak podstaw do twierdzenia o popełnieniu czynów zabronionych. Gdyby nie jego zaskarżenie i wskazanie sądu na pewne okoliczności związane z zeznaniami jednego z pokrzywdzonych, to tematu obecnie by nie było. Jednak to zawsze jest Państwa inicjatywa, która rodzi po stronie SM Przy Metrze koszty, na które tak bacznie zwracacie uwagę. Tymczasem Spółdzielnia, tj. aktualny Zarząd, zgodnie z wezwaniem otrzymanym z Komendy Rejonowej Policji przy ul. Malczewskiego złożył stosowne wyjaśnienia na piśmie i oczekuje na dalsze czynności w tej sprawie, zakładając i mając nadzieję, że będzie miał możliwość je uzupełnić w drodze składania zeznań w formie bezpośredniej, co może jedynie organom ścigania ułatwić zrozumienie cywilnego charakteru sporu. Jedynie i na marginesie zaznaczyć należy, że trudno nawet zakładać na czym miałyby polegać rzekoma korzyść finansowa którą miałyby osiągnąć osoby wymienione przez Pana w zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa, w szczególności, gdy zarząd nad nieruchomościami objętymi m. in. umową dzierżawy z 1997 roku odbywa się w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która ma charakter bezwynikowy i na której Spółdzielnia nie zarabia (!), a wynagrodzenie członków zarządu w żaden sposób nie zależy od tego czy sprawują zarząd nad segmentami czy nie. Podobnie jak Pan, oczekujemy zatem na przebieg i wynik prowadzonego postępowania przygotowawczego.
2. Opisany przez Pana w pkt 3 pisma Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 27.11.2019 sygn. akt V Ca 1771/19 jest również nam znany. Trudno polemizować z prawomocnymi

Handwritten signature



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

TEL. 22 648 74 73

smprzymetrze.pl

dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

wyrokami sądów powszechnych, w szczególności, gdy z uwagi na wartość dochodzonych zobowiązań nie można się od nich odwołać w trybie środków nadzwyczajnych (skargi kasacyjnej). Organy Spółdzielni są zobowiązane do wykonania takiego wyroku, jednak poczytują go **jako wielce szkodliwy wobec faktu, że na jego podstawie został Pan zwolniony z obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych za pewien okres, do czego jest Pan ustawowo zobowiązany**. Finalnie wyrok ten jest w naszej ocenie **rażąco niesprawiedliwy**, gdyż w rezultacie jego wydania, **niezapłacone przez Pana należności stanowią koszt wszystkich mieszkańców Spółdzielni** powodując, że Pana lokal, w powyższym zakresie, jest w pewien sposób przez nich utrzymywany. Informujemy jednocześnie, że Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do złożenia skargi nadzwyczajnej od ww. wyroku, kierując w tym celu wnioski do Prokuratora Generalnego.

3. Odnosząc się z kolei do wyroku wydanego ws. II C 33/19 o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia zastępczego oświadczenia woli w zakresie ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz SPM wskazujemy, że RN również jest wiadomo o treści zapadłego w sprawie orzeczenia, jak również ma wiedzę nt. przebiegu powyższego postępowania, które trwało całe 25 minut (czas rozprawy w SO, podczas której sędzia oddelegowany z SR bez rozpatrzenia złożonych wniosków dowodowych zamknął przewód) . Wynika z tego jednoznacznie, że Sąd nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego, co skutkowało koniecznością złożenia apelacji od powyższego wyroku tym bardziej, że w wyniku badania zgłoszonych dowodów wnioski co do terminu rozpoczęcia biegu okresu przedawnienia mogły być zgoła inne, niż poczynił sąd . Niestety to nie koniec skandalicznych praktyk sądów warszawskich.. Nie można bowiem godzić się, aby w taki istotnej dla Spółdzielni sprawie uprawomocnił się wyrok tak skrajnie niekorzystny i wydany z licznymi błędami proceduralnymi również w drugiej instancji, która nie dość, że nie zechciała postępowania dowodowego prowadzić, to na dodatek (mimo jasno w apelacji sprecyzowanego wniosku) przeprowadziła (równie błyskawicznie) zdalną rozprawę na kwietniowym terminie – o którym Pan wie od sprytnego sąsiada - bez skutecznego zawiadomienia zarówno Spółdzielni jak i jej pełnomocnika. Skoro strona nie była należycie reprezentowana, to podstawa wadliwości orzeczenia sięga przepisów Konstytucji RP. Kancelaria mec. Trojanowskiej oczekuje obecnie na rozpatrzenie wniosku o przywrócenie terminu na złożenie wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku, które gotowe było już po kilku tygodniach i zważywszy na swoją obszerność (blisko 50 stron) nie licuje z treścią wielokrotnych informacji płynących z SA, że praca tegoż sądu z uwagi na pandemię uległa jeszcze bardziej znacznemu wydłużeniu. Z pewnością będzie Pan w stanie ocenić te okoliczności indywidualnie, gdyż posiada



dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

Pan wyjątkowo bogate doświadczenie w procesowaniu się na wszystkich poziomach sądów powszechnych i nie tylko. Niezależnie od przyszłych analiz prawnych i decyzji zarządu odnośnie do ewentualnej skargi kasacyjnej należy wskazać, że istnieją alternatywne instrumenty prawne służące regulacji stanu prawnego gruntów przy Lanciego, jednak prawdopodobnie mniej korzystne ekonomicznie.

W tym miejscu warto odnieść się do przesłanego przez Pana wyboru wyroków w sprawach dotyczących zobowiązania do zastępczego oświadczenia woli. Trudno jednak odczytać intencję, z którą Pan je prezentuje. Czy należy przez to rozumieć, że w Pana ocenie wszystkie postępowania prowadzone w tym przedmiocie należy z góry określać jako przedawnione, a tym samym nie warte prowadzenia? Jednocześnie polecamy Pana wnikliwej uwadze treść załączonych wyroków, z których jednoznacznie wynika, że wydane zostały w odmiennym stanie faktycznym, jak również prawnym, niż prowadzone przez Spółdzielnię postępowanie. Brak jest również wiedzy, czy wyroki te są prawomocne, jak również, czy ich treść nie została zmieniona wskutek skarg kasacyjnych, które powodowe spółdzielnie miały możliwość w powyższych sprawach złożyć.

4. Niezależnie od działań opisanych powyżej, zarówno z analizy dokumentów archiwalnych, jak również bieżących działań wynika, że Zarząd Spółdzielni przez wiele lat zabiegał i zabiega o ustanowienie na działce 4/42 (i pozostałych objętych umową dzierżawy z 1997 roku) użytkowania wieczystego, co potwierdzają przedstawiciele samorządu warszawskiego. Od wielu lat, jak Panu zapewne wiadomo, m.st. Warszawa obciąża Spółdzielnię opłatami z tytułu podwyższonego czynszu dzierżawnego, którą to podwyżkę, jako dokonaną z naruszeniem postanowień umownych i przepisów prawa, kwestionuje Spółdzielnia. W rezultacie m.st. Warszawa generuje rzekome zadłużenie z powyższego tytułu (błędnie nie odróżniając należności spornych od zadłużenia), co stanowi fundamentalną podstawę odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Do czasu zakończenia powyższych sporów, przynajmniej w I instancji, m.st. Warszawa nie jest zainteresowane zawarciem porozumienia regulującego powyższe kwestie. Dodatkowo tylko wskazujemy na okoliczności, których nie sposób przemilczeć, czyli zgoła odmienne traktowanie przez przedstawicieli prezydenta Warszawy członków spółdzielni Migdałowa II, która doczekała się „nowej” uchwały ze zgodą na sprzedaż gruntu bez przetargu. Z uwagi na identyczny stan prawny i zgoła różne traktowanie SM *Przy Metrze* zaskarżyła tę uchwałę do WSA.

Odnosząc się z kolei do projektu złożonej przez Pana uchwały na Walne Zgromadzenie w 2015 roku **apelujemy, by nie próbował Pan wprowadzać w błąd członków organu nadzoru, wskazując, że złożona przez Pana uchwała nie została podjęta przez Walne Zgromadzenie w październiku 2015 roku wskutek wniosku**

o.k.



dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

członka Zarządu Spółdzielni. Przypominamy, że ówczesny członek Zarządu odpowiedzialny za kwestie organizacyjno-prawne, Pan Grzegorz Janas – również członek SMPM, podczas obrad WZ przedstawił obiektywnie zgromadzonym członkom sytuację procesową Spółdzielni w sporze z m.st. Warszawa, jak również konsekwencje prawne i finansowe, które mogły wynikać z podjęcia przez WZ zaproponowanej przez Pana uchwały. Z kolei wniosek o niepodjęcie uchwały, jak wynika z protokołu obrad WZ, złożony został nie przez członka Zarządu, ale przez jednego z członków Spółdzielni, Panią Renatę Matysiak-Siery, a poparła go w tym zakresie inna z członków Spółdzielni, tj. Pani Barbara Godlewska, od której to dowiedział się Pan o takich rewelacjach. W tym miejscu przypominamy, że RN nie ma wpływu na sposób rozpoznania poszczególnych uchwał przez najwyższy organ Spółdzielni.

5. Odnośnie do Wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 7 grudnia 2020 roku ws. sygn. akt XVI C 1010/19 wskazujemy, że Spółdzielnia złożyła od niego apelację, nie podzielając w zaskarżonej części wydanego rozstrzygnięcia. Trudno nawet odnieść się do wydanego rozstrzygnięcia, w szczególności, gdy zostało ono wydane bez weryfikacji kwestii opłat eksploatacyjnych przez biegłego sądowego, wyłącznie na podstawie wyliczeń samodzielnie dokonanych przez Sąd, które w dodatku są błędne i dowodzą totalnego braku rozumienia gospodarki spółdzielni i jej rozliczeń z członkami, co uznać można za skandaliczne. Zatem mamy nadzieję, że Sąd Okręgowy pochyli się nad tą sprawą w sposób drobiazgowy. Jednak termin rozprawy apelacyjnej nie został jeszcze wyznaczony.
6. Z kolei ostatnia z poruszanych przez Pana spraw sądowych, dotycząca kwoty nie uiszczonych przez Pana wkładu budowlanego to postępowanie, które wprost trudno jednoznacznie komentować. Przypominamy, że w sprawie tej dwukrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy, początkowo, w 2014 roku uznając roszczenie Spółdzielni za zasadne, zaś w 2017 roku wskazując, że uległo ono przedawnieniu. Zwracamy uwagę, że spór o zapłatę Spółdzielnia rozpoczęła mając pełną świadomość obowiązującego na czas składania pozwu orzecznictwa sądowego w kwestii przedawnienia roszczeń, które było wówczas z punktu widzenia Spółdzielni korzystne. Spółdzielnia nie ma jednak wpływu na zmianę linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, która dla Pana okazała się korzystna. Jednak z uwagi na fakt, że wyrok z 10.03.2021 roku ws. I ACa 620/19 wydany został z naruszeniem przepisów postępowania, Spółdzielnia nie wyklucza złożenia kolejnej skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie. Brak jest bowiem podstaw by twierdzić, że zgodnie z zasadami współzycia społecznego zasadnym jest, by jedni mieszkańcy, na podstawie analogicznych umów o finansowanie lokali zobowiązani byli do ich uiszczania w całości, a inni byli z tego obowiązku zwalniani, a koszty tego zwolnienia ponosiły tysiące sąsiadów.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

TEL. 22 648 74 73

smprzymetrze.pl

dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

7. Zwracamy również uwagę, że fakt **regularnego nie wnoszenia przez Pana opłat eksploatacyjnych powoduje, że Spółdzielnia, na podstawie obowiązujących przepisów wewnętrznych, zobligowana jest do dochodzenia od Pana powyższych zaległości.** To z kolei generuje koszty obsługi prawnej prowadzonych postępowań, a zatem stwierdzić należy, że to **Pan, swoim zachowaniem przyczynia się do powstawania w części powyższych kosztów i ich wzrostu.** Z ostatniej analizy wszystkich Pana spraw windykacyjnych wynika, że od 2012 roku Spółdzielnia złożyła p-ko Panu 12 różnych postępowań o zapłatę z tytułu opłat eksploatacyjnych. W konsekwencji koszty prowadzonych przeciwko Panu sporów obciążają wszystkich mieszkańców, jednak Spółdzielnia nie wyraża zgody by Pan, jako osoba obowiązana do wnoszenia opłat eksploatacyjnych na podstawie ustawy, został z powyższego obowiązku zwolniony. W konsekwencji wskazujemy, że członkowie Spółdzielni mogą również zacząć interesować się powodem, dla którego obciążani są kosztami utrzymania Pana lokalu, bądź regulacji za Pana kosztów wynikających z rozliczenia wkładu budowlanego, którego obowiązek wniesienia, ciążył na Panu. Taki skutek powstaje w przypadku rozstrzygnięć sądowych, na których „*dobrze Pan wychodzi*”.

W zakresie treści pisma z dnia 30 marca 2021 r.:

1. Złożone przez Pana wyroki, jak również konieczność złożenia apelacji od wyroku ws. II C 33/19 zostały skomentowane powyżej (pkt 3).
2. Koniecznym jest aby skomentować kwestię zwrotu na Pana rzecz kosztów sądowych objętych wyrokiem ws. I ACa 620/19. Rada Nadzorcza wyjaśniła powyższą kwestię z kancelarią prowadzącą postępowanie i uzyskała wiedzę, że Sąd Apelacyjny po pierwsze popełnił błąd rachunkowy na niekorzyść Spółdzielni w wydanym orzeczeniu (w zakresie zasądzonych na Pana rzecz kosztów), jak również uwzględnił wniosek Pana pełnomocnika, zgodnie z którym koszty zastępstwa procesowego zostały przyznane na Pana rzecz w kwocie odpowiadającej podwójnej stawce minimalnej, co w ocenie Spółdzielni nie znajduje uzasadnienia. Jak już wcześniej wskazywaliśmy, każde orzeczenie sądowe zobowiązujące Spółdzielnię do zapłaty, a następnie jego realizacja obciąża członków, zatem zadaniem Spółdzielni jest podejmowanie działań, aby koszty te maksymalnie obniżyć. W szczególności, gdy są ku temu podstawy. Wskazać bowiem należy, że nie tylko Pana pełnomocnik składał w tej sprawie skargę kasacyjną, brał udział w każdym posiedzeniu Sądu, czy też aktywnie uczestniczył w postępowaniu dowodowym. Zatem nakład pracy Pana pełnomocnika, nie umniejszając naturalnie jego kompetencjom, był adekwatny do sprawy, której prowadzenia się podjął. W konsekwencji w pełni uzasadnione było złożenie zażalenia na powyższe koszty. Pragniemy tym samym Pana uspokoić, co zapewne szczegółowo



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

TEL. 22 648 74 73

smprzymetrze.pl

dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

wyjaśni Panu mec. Terlecki, że nie sposób egzekwować przy udziale komornika kosztów, których wysokość nie jest stwierdzona tytułem wykonawczym. Mec. Jeziorowska wyjaśniła bezpośrednio członkom Rady w jakiej formie odbyła się publikacja wyroku i jakie zakłócenia techniczne jej towarzyszyły. Zatem oczywiste było, że celem uniknięcia pomyłek rekomendowała zapoznanie się z treścią orzeczenia na piśmie. Poinformowała również RN, że w powyższym przedmiocie kontaktowała się z Pana pełnomocnikiem, odpowiadając na wszelkie jego zapytania w sprawie kosztów. Tym samym zapewniamy, że w przypadku uprawomocnienia się orzeczenia w powyższym zakresie, ewentualne kwoty, które zostaną na Pana rzecz przyznane, zostaną bez zbędnej zwłoki zapłacone. Tymczasem apelujemy o powstrzymanie się z wszczynaniem zamieszania i wprowadzaniem w błąd osób, które stara się (?) przekonać do swoich racji.

- Analizując przywołane przez Pana aspekty związane z rozliczeniem inwestycji, której był Pan jedną z osób finansujących przychodzi na myśl jedno. Skoro faktycznie, w Pana ocenie, doszło do tak wielu nieprawidłowości, nie pozostaje nic innego, jak powiadomienie o powyższym organów ścigania. Jak Pan zapewne dobrze wie, zgodnie z treścią art. 304 § 1 KPK: *Każdy, dowiedziawszy się o popełnieniu przestępstwa ściganego z urzędu, ma społeczny obowiązek zawiadomić o tym prokuratora lub Policję.* Skoro zatem sugeruje Pan, że ówczesne władze Spółdzielni mogły dopuścić się przestępstwa oszustwa, w związku z treścią podjętej Uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia inwestycji w 2000 roku, winien Pan to uczynić, jednak trudno ocenić z jakim skutkiem prawnym powyższe mogłoby się zakończyć zwłaszcza, że upłynął 10 letni termin przedawnienia karalności ww. przestępstwa. Ale i o tym zapewne poinformowała Pana Pani Barbara Godlewska, która jako prawnik z całą pewnością ma tego świadomość. Ciekawym może się okazać, dlaczego tak długo to przed Państwem ukrywała, mając z pewnością ogromną wiedzę w związku z uczestnictwem z urzędu z wielu umowach ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz naszej Spółdzielni. Niezależnie od powyższego wskazujemy, że brak jest podstaw do twierdzenia, że uchwała w przedmiocie ostatecznego rozliczenia została podjęta z przekroczeniem prawa. Żaden z członków nie kwestionował oficjalnie jej treści, nigdy nie została zaskarżona. Zatem wskazywane przez Pana twierdzenia stanowią wyłącznie Pana subiektywną ocenę jej treści i nie są poparte żadnymi dowodami, zdając się być obliczanymi na jakieś tylko Panu znane efekty, trudne do odgadnięcia.

Jedynie na marginesie można wspomnieć, że Rada Nadzorcza i jej Komisja ds. Prawnych zapoznaje się okresowo z kosztami obsługi prawnej oraz nadzoruje



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

TEL. 22 648 74 73

smprzymetrze.pl

dyżury: poniedziałki 17⁰⁰ – 18⁰⁰
czwartki 10⁰⁰ - 11⁰⁰

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

działania zarządu zmierzające do próby ich optymalizacji mimo – dzięki również Pańskim staraniom - wzrostu liczby prowadzonych postępowań.

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Maciej Wach
Maciej Wach

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak