

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9B
Tel. 501 247 295
zbigniew@sarata.pl

Warszawa 31 stycznia 2020

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa
XVI Wydział Cywilny
00-873 Warszawa, ul. Ogrodowa 51a

Sygn. Akt **XVI C 1010/19**

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok. U-128

Pozwani:

Zofia Maciejewska Sarata i Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 9B

PISMO PROCESOWE

Spółdzielnia regularnie pozywa mnie i moją żonę. Za każdym razem Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa rozpoczynał od powołania biegłego, który przepisał kwoty rzekomego zadłużenia podane przez spółdzielnię. Sąd Rejonowy za każdym razem (wyjątkiem jest sprawa o sygn. II C 830/15) zaniechał zaś poddania analizie powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Takie wyroki naruszały:

1. przepisy prawa materialnego, tj. art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 roku w związku z art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez brak ochrony prawa własności pozwanych w postaci sfinansowania budowy domu jednorodzinnego, faktyczne pozbawienie ich jakiegokolwiek prawa do tego domu i umożliwienie stronie powodowej – spółdzielni mieszkaniowej czerpanie pożytków z cudzej własności.
2. przepisy prawa materialnego, tj. art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności w związku z art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej

Polskiej poprzez pozbawienie pozwanych prawa do sprawiedliwego i bezstronnego rozpatrzenia ich sprawy o charakterze cywilnym poprzez pominięcie ich argumentów oraz dowodów wynikających z pism urzędowych.

3. Przepisy prawa materialnego, tj. 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 pominięcie faktu, iż budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnych zasobie nieruchomości.
4. Przepisy prawa materialnego, tj. art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie, 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.
5. Przepisy prawa materialnego, tj. 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.
6. Przepisy prawa materialnego, tj. 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.
7. Przepisy prawa materialnego, tj. 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.
8. Przepisy prawa materialnego, tj. 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 pozwany, jak i jego sąsiedzi od 2000 roku domagali się przeniesienia własności.
9. Przepisy prawa materialnego, tj. 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.
10. Przepisy prawa materialnego, tj. 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.

11. Przepisy prawa materialnego, tj. 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 pozwanych obejmował 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 pozwani nie posiadają tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w związku z nieposiadaniem przez spółdzielnię tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku).
12. Przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: pozwani zawarli z powódką umowę ustanowienia na ich rzecz przez powódkę spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w powodowej spółdzielni mieszkaniowej, gdy faktycznie strony w umowie wzajemnej ustaliły: „spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek” (§ 7.1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997)

Wysoki Sąd przemilczając moje argumenty wydawał wyroki uznając, że przysługuje mi spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego. W niektórych przypadkach wprawdzie uznał, że przydział domu jednorodzinnego nie został skutecznie ustanowiony, ale przysługuje mi tak zwana ekspektatywa co rzekomo uprawniało spółdzielnię do pobierania opłat. Otóż ekspektatywa nie przysługuje, co zostało dokładnie zanalizowane w wyroku II C 830/15. Gdyby jednak nawet przysługiwała, to ekspektatywa nie ma żadnego związku z płaceniem czynszu. Stanowi jedynie zapewnienie uzyskania własności domu, którego to zapewnienia spółdzielnia od 20 lat nie zrealizowała.

Również chybiony będzie argument obowiązku płacenia czynszu na podstawie art. 4 ust. 1 u.s.m, gdyż ani przydział domu jednorodzinnego nie został skutecznie ustanowiony, ani wybudowanie domu na gruncie nie będącym własnością spółdzielni, bądź będącym w jej użytkowaniu wieczystym nie było zgodne ze statutem spółdzielni. Statut spółdzielni nie przewidywał także administrowania domami jednorodzinnymi, a jedynie budowanie ich w celu przekazania własności. W końcu statut spółdzielni nie przewiduje pobieranie opłat eksploatacyjnych od osób oczekujących na ustanowienie przydziału.

Wysoki Sąd także nie może oprzeć się na postanowieniu Art. 4 ust. 3 u.s.m. Spółdzielnia bowiem nie mogła postawić lokalu do dyspozycji nie mając do niego żadnych praw.

Co więcej najnowszy **wyrok Sądu Okręgowego o sygnaturze V Ca 1771/19 potwierdza, iż pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu.** Na tej podstawie pozew spółdzielni został oddalony.

Przypomnę jak doszło do obecnej sytuacji:

1. 22-06-1996 spółdzielnia wydierżawia teren od gminy Ursynów na 3 lata.
2. 08-07-1997 Rada Gminy Warszawa Ursynów podejmuje uchwałę 401 o możliwości wydierżawienia spółdzielni gruntu na okres 29 lat.
3. 20-08-1997 spółdzielnia uzyskuje zezwolenie na budowę.
4. 23-08-1997 spółdzielnia podpisuje ze mną umowę na wybudowanie domu. W § 10 pkt 1 umowy znalazło się stwierdzenie, iż **koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje koszt pozyskania terenu**. Identyczne umowy, choć nie w tym samym czasie podpisali moi przyszli sąsiedzi z segmentów oraz budynków wielorodzinnych z tego osiedla.
5. 02-10-1997 spółdzielnia w tajemnicy przede mną rozwiązuje umowę trzyletnią i wydierżawia teren od gminy Warszawa Ursynów na okres 29 lat. W umowie określono wartość gruntu w wysokości 345 zł/m², a wysokość czynszu jako 1% wartości gruntu na 104 473 zł rocznie. Stawka miała obowiązywać w okresie pierwszych 24 miesięcy.
6. 01-03-1999 spółdzielnia występuje do gminy Warszawa Ursynów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.
7. 08-05-2000 piszę do spółdzielni domagając się wykonania umowy – przeniesienia na mnie własności domu wraz z prawem do gruntu. Pismo pozostaje bez odpowiedzi.
8. 25-07-2000 Rada Gminy Warszawa Ursynów podejmuje uchwałę o przeznaczeniu gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM Przy Metrze ustalając pierwszą opłatę w wysokości 15% wartości gruntu.
9. 25-10-2000 ja i moi sąsiedzi piszemy do spółdzielni domagając się wykonania umowy. Pismo pozostaje bez odpowiedzi.
10. 08-11-2001 spółdzielnia wysłała pismo do przewodniczącego Rady Gminy Warszawa Ursynów o zastosowanie bonifikaty 99% do pierwszej opłaty. Pismo pozostaje bez odpowiedzi, a spółdzielnia nie podejmuje dalszych działań w kierunku pozyskania gruntu i uzyskania własności budynków.
11. 15-04-2004 Rada Warszawy podejmuje uchwałę XXVIII/534/2004, której § 6 załącznika określił 99% bonifikatę od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w związku z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spółdzielnia nie podejmuje żadnych działań.
12. 03-03-2005 Rada Warszawy podejmuje uchwałę XLVI/1150/2005 uchylającą §6 załącznika do uchwały XXVIII/534/2004. Nadal jednak istnieje możliwość sprzedaży gruntu spółdzielniom mieszkaniowym z 99% bonifikatą o ile są one użytkownikami wieczystymi tych gruntów.

- 13.22-06-2006 Rada Warszawy podejmuje uchwałę LXXVII/2377/2006, która uchyla bonifikaty określone rok wcześniej. Od tego dnia w Warszawie obowiązują bonifikaty określone w ustawie z 29 lipca 2005 przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 14.25-06-2008 Urząd Miasta st. Warszawy zawiadamia spółdzielnię, iż w związku ze wzrostem wartości gruntu do 1859,06 zł/m² podwyższa stawkę czynszu - na kwotę 562 960,55 zł rocznie. Spółdzielnia ignoruje informację i płaci czynsz w pierwotnej wysokości.
- 15.W 2011 roku miasto pozwało spółdzielnię o zapłatę zaległego czynszu na podstawie powiadomienia z 2008 roku. Spór trwa uniemożliwiając uregulowanie stanu prawnego gruntu.
- 16.10-09-2012 ja i moi sąsiedzi po raz kolejny piszemy do spółdzielni domagając się wykonania umowy. Nasze pismo pozostało bez odpowiedzi.
- 17.20-06-2015 Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze stosunkiem głosów 27 do 4 odrzuca zgłoszony przeze mnie projekt uchwały zobowiązującej zarząd do uregulowania stanu prawnego gruntu poprzez wypowiedzenie umowy dzierżawy i nabycie własności, lub użytkowania wieczystego gruntu. Płomienną mowę w obronie dotychczasowego stanu wygłosił wiceprezes spółdzielni Grzegorz Janas, a przysłuchiwał się prezes Marek Pykało.
- 18.22-12-2016 zarząd spółdzielni poinformował lokatorów o wprowadzeniu nowej pozycji składnika czynszu – „dzierżawa terenu – rezerwa” w związku ze sporem sądowym toczonym z urzędem miasta.
- 19.16-01-2017 spółdzielnia wysłała pismo do „wszystkich świętych” błagając o pomoc w załatwieniu użytkowania wieczystego.

Spółdzielnia nie wywiązała się z zawartej ze mną umowy i nie przeznaczyła części wpłacanych przeze mnie pieniędzy na pozyskanie gruntu. Bezczynność władz spółdzielni w roku 2000 oraz przez okres od kwietnia 2004 do czerwca 2006 nie znajduje żadnego usprawiedliwienia. Za równowartość rocznej raty użytkowania wieczystego spółdzielnia mogła uzyskać własność wszystkich gruntów będących w jej użytkowaniu wieczystym. Przez następne lata lokatorzy płaciliby czynsz pomniejszony o koszt wynikający ze wzrastających systematycznie opłat za użytkowanie wieczyste.

Oprócz wcześniej wymienionych dokumentów w sprawie własności gruntu i budynku pisałem poczynając od 2000 dziesiątki pism do zarządu i rady nadzorczej SM Przy Metrze. Jestem żywotnie zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego tego gruntu, gdyż wybudowany za moje pieniądze dom pozostaje własnością miasta stołecznego Warszawy. Wynika to z art. 48 i art. 235 § 1 kodeksu cywilnego.

Sytuacja prawna uniemożliwia spółdzielni zarządzanie budynkiem w którym mieszkamy. Nawet jednak, gdyby spółdzielnia była właścicielem budynku i w

związku z tym przydział domu został skutecznie ustanowiony – zasady naliczania opłat nie odpowiadałyby ponoszonym wydatkom.

1. Koszty utrzymania budynku jednorodzinnego są nieporównywalnie niższe od kosztów utrzymania budynków wielorodzinnych, czego uchwały organów statutowych spółdzielni nie uwzględniają.
2. Określone w uchwałach spółdzielni stawki podatku od nieruchomości i podatku gruntowego nie odpowiadają stawką urzędowym wynikającym z uchwał organów samorządowych.
3. Powierzchnia mieszkalna segmentu wynikająca z decyzji o zezwoleniu na użytkowanie, a zgłoszona przez spółdzielnię do urzędu wynosi około 130 m², a nie jak podaje spółdzielnia 193 m².
4. Koszty biura zarządu stanowiące 70% należności eksploatacyjnych nie znajdują żadnego odzwierciedlenia w rzeczywistym nakładzie pracy na rzecz domu zajmowanego przez pozwanych przez pracowników biura spółdzielni.
5. Rzeczywiste koszty ponoszone przez spółdzielnię zostały podane w lustracyjnych dokumentach urzędowych.

Reasumując - wnoszę o wydanie wyroku na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej. Zlecenie biegłemu wykonania opinii jest zbędne, tym bardziej, że wyjątkowo wnikliwa opinii została już sporządzona przez biegłą Gabriellę Rudnicką w roku 2019. Opinia ta została przyjęta jako dowód w sprawie V Ca 1771/19.



W załączeniu:

1. [Moje pismo z 8 maja 2000 roku](#)
2. [Pismo moich sąsiadów z 25 października 2000 roku](#)
3. [Pismo moje i sąsiadów z 10 września 2012 roku](#)
4. [Uzasadnienie wyroku w sprawie V Ca 1771/19](#)
5. [Opinia biegłej Gabrieli Rudnickiej z 3 lipca 2019](#)