

Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9b
02-792 Warszawa
zbigniew@sarata.pl
501 247 295

Warszawa, 13 października 2021

**Sąd Rejonowy
dla Warszawy Młockiej
I Wydział Cywilny**
ul. Ogrodowa 51A
00-873 Warszawa

Sygn. akt: I C 350/21

Powódka: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000033334
Al. K.E.N. 36 lok. U-128, 02-797 Warszawa

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

PISMO PROCESOWE

4 października listonosz przyniósł mi obszerne pismo pełnomocnika powoda. Powód podtrzymuje swoją argumentację, którą można streścić do stwierdzenia - spółdzielnia jest prawnie zobligowana do pobierania opłat za bezumowne administrowanie nienależącym do niej budynkiem. Nie wskazuje też na czym konkretnie to administrowanie miałyby polegać. Nie sposób się z taką argumentacją zgodzić. Merytorycznie ustosunkowałem się do niej już wcześniej.

Chcę zwrócić Wysokiemu Sądowi uwagę, iż w 1997 roku całkowicie odmiennie umawiałem się ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze*, niż to wynika ze wspomnianego pisma.

W aktach sprawy znajduje się umowa z 23 sierpnia 1997 (załącznik nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty). Zawierając umowę kierowałem się brzmieniem:

1. § 10 pkt 1 który stwierdzał, iż wpłacane przeze mnie pieniądze będą przeznaczone między innymi na pozyskanie terenu,
2. § 7 pkt 1 który gwarantował przewłaszczenia budynku na moją rzecz w 4 miesiące po zakończeniu budowy.

Żaden z tych punktów nie został zrealizowany. Byłem świadomie wprowadzany w błąd przez spółdzielnię. Poinformowano mnie, że po przewłaszczeniu będę mógł sam administrować swoim domem, lub będę mógł zawrzeć ze spółdzielnią umowę o administrowanie. Jak się później przekonałem było to zgodne z postanowieniem § 44 obowiązującego wówczas Statutu:

Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.

Muszę też wyjaśnić dlaczego użyłem słów „jak się później przekonałem”. Podpisując umowę nie byłem członkiem spółdzielni i nie mogłem się zapoznać ze jej statutem. Kopię statutu dostałem dużo później i dopiero wtedy dowiedziałem się, iż rozpoczynając budowę na dzierżawionym gruncie spółdzielnia postąpiła wbrew § 3 ust. 3 pkt 1 statutu:

W ramach swojej działalności Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmując w użytkowanie wieczyste.

Spółdzielnia złamała własny statut, który przecież podlegał zatwierdzeniu przez Sąd. W związku z treścią § 44 weryfikowanego przez sąd statutu nie może być zatem mowy o tym, że spółdzielnia jest na mocy prawa zobowiązana do zarządzania wybudowanym przez siebie budynkami, co sugeruje pełnomocnik powoda w swoim ostatnim piśmie procesowym.

Na tym skończyłem redagować pismo procesowe, które zamierzałem złożyć za pośrednictwem aplikacji Microsoft Teams na rozprawie zdalnej. Przewodniczący składu orzekającego nie wyraził na to zgody zakreślając mi termin 7 dni na przesłanie pisma tradycyjną pocztą.

Przebieg rozprawy zmusił mnie jednak do poszerzenia argumentów. Już na początku posiedzenia przewodniczący składu zasugerował moje bezpodstawne wzbogacenie z powodu nieuiszczania należności za media, wywóz śmieci, ubezpieczenie budynku i tym podobne wydatki spółdzielni. Nie przeczę, że spółdzielnia ponosi pewne wydatki, których od 2015 roku nie refundowałem. Chcę jednak zwrócić Wysokiem Sądowi uwagę, iż oprócz bezpodstawnego wzbogacenia zostałem 20 lat temu „bezpodstawnie okradziony” ze znacznej kwoty pieniędzy. Zapłaciłem za budowę domu równowartość 27 lat przeciętnego wynagrodzenia, a dostałem figę z makiem.

Przeciętne wynagrodzenie w 1998 roku wynosiło 1240 zł. Koszt domu wynikający z umowy - 300 tysięcy stanowi zatem równowartość 242 miesięcznych wynagrodzeń, czyli 20 lat pracy. Szantażem spółdzielnia zmusiła mnie w 1999 roku do wpłaty dodatkowych stu paru tysięcy złotych. Dopłacić musiałem zatem równowartość 85 miesięcy, czyli siedmioletnich zarobków.

W czasie przesłuchania prezesa Marka Pykało zadałem pytanie dotyczące możliwości uzyskania przez spółdzielnię w latach 2000, 2004 i 2005 własności wzniesionego za moje pieniądze budynku. Przewodniczący składu orzekającego jednak uchylił moje pytanie. Uzupełniając protokół złożyłem w związku z tym zastrzeżenie w trybie art. 162 § 1 k.p.c. W sprzeczności z nakazem zapłaty dołączyłem uchwałę Rady Gminy Warszawa Ursynów z roku 2000 (załącznik nr 8) w sprawie użytkowania wieczystego. Teraz dołączam uchwały Rady Warszawy z 2004 i 2005 roku na podstawie których spółdzielnia mogła uzyskać własność gruntu z bonifikatą 95 lub 99% a co za tym idzie – własność budynków.

Skoro wspominam o uchwałach RM należy wymienić również uchwałę z 2018 roku, na mocy której osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych udziela się 98% bonifikaty od przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na skutek zaniechań Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* dobrodziejstwo również tej uchwały mnie ominęło.

Moja sytuacja moja (tak samo moich sąsiadów) jest tragiczna, gdyż

- nie jestem właścicielem domu (właścicielem miasto stołeczne Warszawa),
- nie mogę założyć księgi wieczystej,
- nie mogę zaciągnąć kredytu hipotecznego,
- teoretycznie mogę próbować odsprzedać rzekomą ekspektatywę przydziału, ale jej wartość jest znacznie niższa od wartości domu z uregulowanym statusem prawnym,
- nie mogę wraz z sąsiadami założyć tańszej wspólnoty mieszkaniowej,
- nie mogę administrować budynkiem samodzielnie,
- nie mogę skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej, ani remontowej,
- znaczna część aktywności życiowej poświęcam na spory sądowe,
- po upływie terminu obowiązywania umowy dzierżawy gruntu zupełnie prawdopodobne jest wykwaterowanie mnie na peryferie miasta.

W związku z tym, że mieszkam w segmencie, który znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości – w styczniu 2019 wystąpiłem przeciwko m.st. Warszawa z pozwem o stwierdzenie stosunku najmu. Postępowanie zostało początkowo opatrzone sygnaturą II C 836/19, a obecnie II C 5719/19. Pomimo upływu niemal trzech lat od wpływu mojego pozwu nie wyznaczono nawet terminu pierwszej rozprawy.

Ponadto informuję, iż o zawarciu 29-letniej umowy dzierżawy dowiedziałem się dopiero w 2007 roku z opinii biegłego Henryka Prokopowicza-Jankowskiego wydanej w postępowaniu III C 1154/00. Okoliczności i cel zawarcia tej długoterminowej umowy dzierżawy są obecnie przedmiotem dochodzenia prowadzonego przez policję pod nadzorem prokuratury w wyniku postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 25 listopada 2020 (VIII Kp 993/20). Mam w tym postępowaniu status pokrzywdzonego.

W swoich zeznaniach prezes Marek Pykało stwierdził, iż w ramach opłat jest zlecany pełen przegląd kominowy. Nie jest to prawdą. W czasie 20 lat odbyły się może 3 wizyty inspektorów ograniczające się do pobieżnej weryfikacji drożności przewodów wentylacyjnych. Przez 20 lat nie były robione żadne przeglądy kominowe. Przegląd zrobiłem dopiero w końcu 2020 roku. Oczywiście z własnej inicjatywy i na koszt własny.

Pan prezes rozwodził się również nad opłatami za konserwację przyłączy elektrycznych, głównych rozdzielni gazowych znajdujących się w budynkach oraz węzłów ciepłowniczych. Prawda jest taka, iż budynek w którym mieszkam znajduje się 10 m od stacji transformatorowej, która jest własnością przedsiębiorstwa energetycznego. Kabel energetyczny z transformatora

proceedzi bezpośrednio do mojej skrzynki przyłączeniowej. Budynek nie posiada żadnej rozdzielni gazowej. Węzeł cieplny jest własnością przedsiębiorstwa energetycznego i znajduje się po sąsiedzku w budynku innej spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze* nie ponosi żadnych wydatków związanych ze sprzątaniem budynku, jego oświetleniem, konserwacją zieleni, wywieszaniem flag w święta narodowe itd.

O mojej sytuacji może również świadczyć fakt, iż nie przysługiwałaby mi ulga termomodernizacyjna gdybym zdecydował się zainstalować panele fotowoltaiczne. W ogóle żadna ulga podatkowa, gdyż nie mogę się wykazać tytułem prawnym do budynku w którym mieszkam.

Wysoki Sąd nie powinien z góry zakładać, że jestem pospolitym naciągaczem, nie powinien zamykać oczu na genezę konfliktu, stan prawny nieruchomości i ograniczyć się do zasądzenia należności dochodzonych pozwem na podstawie uchwał organów spółdzielni.

Poza pozwem, fikcyjnym przydziałem i rzekomym majątkiem spółdzielni istnieją podobno PRAWO, a widoczny brak sympatii składu orzekającego do pozwanego nie powinna mieć wpływu na wynik procesu.



Zbigniew Sarata

Załączniki:

1. Statut SM Przy Metrze z 1997 roku
2. Uchwała RM z 2004 roku
3. Uchwała RM z 2005 roku
4. Uchwała RM z 2018 roku
5. Zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa
6. Postanowienie SO VIII Kp 993/20
7. Zarządzenie w postępowaniu PR 2 Ds. 1006.2020. V
8. Rachunek od kominiarza