

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

Warszawa 24 czerwca 2024

**Sąd Rejonowy
dla Warszawy Mokotowa
II Wydział Cywilny**
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

sygn. II C 1827/22

powód:

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

pozwani:

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

Stosownie do zobowiązania zawartego w piśmie Sądu z dnia 5 czerwca 2024 przedstawiam swoje stanowisko dotyczące opinii biegłego Jarosława Piechockiego.

Biegły w opinii **poświadcza nieprawdę** stwierdzając, iż dotyczy ona eksploatacji spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego położonego w Warszawie przy ul. Lanciego 9B.

Budynek Lanciego 9B jest posadowiony na gruncie wydzierżawionym przez Spółdzielnię *Przy Metrze* od miasta stołecznego Warszawy. Dokument potwierdzający zawarcie umowy dzierżawy znajduje się w aktach sprawy. Został przeze mnie dołączony do sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Właścicielem działki jest miasto stołeczne Warszawa. Art. 48. Kodeksu Cywilnego stanowi: **Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.**

Zatem właścicielem budynku jest miasto stołeczne Warszawa. Właściciel nie zawarł umowy o administrowanie budyniem, co również potwierdza załączony do sprzeciwu od nakazu zapłaty dokument z dnia 31 lipca 2013 wydany przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami. Skoro właścicielem budynku jest miasto stołeczne Warszawa – nie może nim być Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze*.

Spółdzielnia nie będąc właścicielem budynku nie mogła ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Potwierdza to zresztą uchwała III CZP 104/12: **nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego.**

Art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **uzależnia możliwość zarządzania nieruchomością niestanowiącą mienia spółdzielni od zawarcia umowy zawartej z właścicielem nieruchomości.** Tak umowa nie została zawarta.

Spotkałem się wprawdzie z poglądem jakoby *ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu* uprawniała spółdzielnię do stosowania przepisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednak taki pogląd nie ma żadnej podstawy prawnej. Pojęcie ekspektatywy zostało określone w art. 19. 1 u.s.m.: **z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności**. Pojęcie ekspektatywy nie oznacza spółdzielczego prawa do lokalu i w żaden sposób nie jest związane z opłatami eksploatacyjnymi.

Budynek Lanciego 9b znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości co wynika z treści art. 24. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: **do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy**.

Stanowisko to jest potwierdzone przez władze miasta stołecznego Warszawa. Załącznik nr 1 zawiera decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego KOC/107/Pi/19 z dnia 19 kwietnia 2024. Chodzi o informację publiczną dotyczącą budynków (takich jak budynek Lanciego 9b) wzniesionych na gruntach dzierżawionych od miasta stołecznego Warszawa. Na stronie 2 decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdza: **nie budzi wątpliwości że informacja o którą wystąpił skarżący w piśmie z dnia 7 września 2018 r. miała publiczny charakter, albowiem dotyczyła informacji z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości**.

Wnoszę o odrzucenie opinii w całości jako nieprzydatnej w toczącym się postępowaniu ze względu na brak podstawy prawnej do stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni i uchwał organów spółdzielni.

Przy okazji wyrażam zdziwienie, iż biegły bez jakiegokolwiek podstawy prawnej zabrania publikowania opinii. Wszak postępowanie przed Sądem Rejonowym nie odbywa się z wyłączeniem jawności a biegły za wydanie opinii domaga się wynagrodzenia.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. [Decyzja SKO nr KOC/107/Pi/19](#).