

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie**  
**II Wydział Cywilny Sekcja Nakazowa**  
**Płocka 9/11B**  
**01-231 Warszawa**

---

Data 23 maja 2022 r.

Sygn. akt II Nc 3755/22

W odpowiedzi należy podać datę i sygn. akt

Pan  
Zbigniew Sarata

ul. Lanciego 9B  
02-792 Warszawa

**DORĘCZENIE ODPISU NAKAZU ZAPŁATY**

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny Sekcja Nakazowa doręcza Panu jako pozwanemu odpis zapadłego poza rozprawą nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu z załącznikami oraz pouczenie.

z up.Kierownika Sekretariatu  
stażysta Beata Siemiątkowska-Cywińska

Sąd informuje, że strony i ich pełnomocnicy mogą skorzystać z możliwości wskazania swoich numerów telefonów oraz adresów mailowych w celu usprawnienia komunikacji z Sądem. Informacje o toku postępowania można uzyskać za pośrednictwem Portalu Informacyjnego. Sąd zachęca do uzyskania dostępu do spraw za pośrednictwem tego Portalu. Wymaga to jedynie założenia w nim konta, co jest całkowicie dobrowolne i bezpłatne. Szczegółowe informacje o sposobie założeniu konta i jego szerokiach możliwościach można uzyskać na stronie internetowej: <http://portal.waw.sa.gov.pl>. Portal Informacyjny pozwala na bardzo sprawne, szybkie i wygodne uzyskiwanie informacji o stanie swojej sprawy.

Pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

---

Sad Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie  
Wydział II Cywilny Sekcja Nakazowa  
Płocka 9/11B, 01-231 Warszawa  
Tel: (22) 571-56-56; 22,24,25,  
e-mail: [pozew.2cywilny@mokotow.sr.gov.pl](mailto:pozew.2cywilny@mokotow.sr.gov.pl)

Sygn. akt II Nc 3755/22

NAKAZ ZAPŁATY  
W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM

Dnia 28 kwietnia 2022r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : Starszy referendarz sądowy Katarzyna Wnękowska  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu upominawczym,  
sprawy z powództwa:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" w Warszawie

nakazuje aby pozwani :

Zofia Maciejewska-Sarata

Zbigniew Sarata

zapłacili solidarnie powodowi następujące świadczenia:

- tytułem należności głównej

6386,74 zł (sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 74/100 złotych) z  
odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 kwietnia 2022 roku do dnia  
zapłaty

- tytułem kosztów procesu

1617,00 zł (jeden tysiąc sześćset siedemnaście złotych) z odsetkami  
ustawowymi za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się nakazu zapłaty  
do dnia zapłaty do dnia zapłaty

w tym tytułem zastępstwa procesowego

1217,00 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych)

w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty albo wnieśli w  
tym terminie środek zaskarżenia.

Starszy referendarz sądowy Katarzyna Wnękowska

**Pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.**

„Sąd informuje, że strony i ich pełnomocnicy mogą skorzystać z możliwości wskazania swoich numerów telefonów oraz adresów mailowych w celu usprawnienia komunikacji z Sądem. Informacje o toku postępowania można uzyskać za pośrednictwem Portalu Informacyjnego. Sąd zachęca do uzyskania dostępu do spraw za pośrednictwem tego Portalu. Wymaga to jedynie założenia w nim konta, co jest całkowicie dobrowolne i bezpłatne. Szczegółowe informacje o sposobie założeniu konta i jego szerokich możliwościach można uzyskać na stronie internetowej: <http://portal.waw.sa.gov.pl>. Portal Informacyjny pozwala na bardzo sprawne, szybkie i wygodne uzyskiwanie informacji o stanie swojej sprawy”.

#### **Pouczenie**

**(doręczenie pozwanemu nakazu zapłaty wydanego przez referendarza sądowego w postępowaniu upominawczym)**

Od nakazu zapłaty pozwany może wnieść sprzeciw, który składa się do sądu, który wydał nakaz zapłaty (tj. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie).

Termin do wniesienia sprzeciwu wynosi dwa tygodnie od dnia doręczenia nakazu zapłaty. Jeżeli natomiast pozwany mieszka lub ma siedzibę za granicą, a nie ma przedstawiciela w kraju, termin ten wynosi miesiąc, przy czym gdyby doręczenie nakazu zapłaty miało mieć miejsce poza terytorium Unii Europejskiej, oznacza się termin nie krótszy niż trzy miesiące.

W piśmie zawierającym sprzeciw pozwany powinien wskazać, czy zaskarża nakaz w całości czy w części oraz przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, a ponadto wymienić fakty, z których wywodzi żądania, i dowody na wykazanie każdego z nich.

Do sprzeciwu od nakazu zapłaty należy dołączyć jego odpisy i odpisy jego załączników dla doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sprawy.

Pismo zawierające sprzeciw powinno zawierać m.in. podpis strony albo jej przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika, a także sygnaturę akt.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany może zgłosić m.in. zarzut niewłaściwości sądu. Po doręczeniu pozwu, niewłaściwość dająca się usunąć za pomocą umowy stron, sąd bierze pod rozwagę tylko na zarzut pozwanego, zgłoszony i należycie uzasadniony przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

Nakaz zapłaty, od którego nie wniesiono sprzeciwu, ma skutki prawomocnego wyroku.

Jeżeli nie wniesiono sprzeciwu od nakazu zapłaty, na zawarte w nakazie zapłaty orzeczenie referendarza sądowego o kosztach przysługuje skarga. Uzasadnienie tego orzeczenia sporządza się tylko na wniosek zgłoszony w terminie tygodnia od dnia doręczenia sentencji orzeczenia. Orzeczenie z uzasadnieniem doręcza się tylko tej stronie, która zażądała sporządzenia uzasadnienia i doręczenia orzeczenia z uzasadnieniem. We wniosku należy wskazać, czy pisemne uzasadnienie ma dotyczyć całości orzeczenia czy jego części, w szczególności poszczególnych objętych nim rozstrzygnięć. Sąd odrzuca wniosek niedopuszczalny, spóźniony, nieopłacony lub dotknięty brakami, których nie usunięto mimo wezwania. Skargę wnosi się do sądu, w którym referendarz sądowy wydał zaskarżone orzeczenie (tj. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie), w terminie tygodnia od dnia jego doręczenia, a jeżeli zażądano uzasadnienia tego orzeczenia – od dnia jego doręczenia z uzasadnieniem. Jeżeli referendarz sądowy odstąpił od uzasadnienia orzeczenia w całości uwzględniając zawarty w piśmie procesowym wniosek strony i dzieląc argumenty strony przytoczone na jego poparcie skargę wnosi się w terminie tygodnia od dnia doręczenia postanowienia, w którym powołano się na to pismo. Jeżeli zaś pismo to zostanie doręczone później niż postanowienie, termin do złożenia zażalenia biegnie od dnia doręczenia tego pisma. Sąd rozpoznający skargę na orzeczenie referendarza sądowego orzeka jako sąd I instancji.

Termin oznaczony w tygodniach lub miesiącach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca. Oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. To samo dotyczy złożenia pisma przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej albo przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego oraz przez członka załogi polskiego statku morskiego u kapitana statku.

Strony i ich organy lub przedstawiciele ustawowi mogą działać przed sądem osobiście lub przez pełnomocników.

Strony i ich przedstawiciele mają obowiązek zawiadamiać sąd o każdej zmianie swego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany.

Warszawa, dnia 21 kwietnia 2022 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa  
w Warszawie**

**II Wydział Cywilny Sekcja Nakazowa**

ul. Płocka 9/11 b

01-231- Warszawa

**Powódka:**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy  
Metrze” z siedzibą w Warszawie**

Al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

**KRS: 33334**

reprezentowana przez

**adw. Monikę Iwaniak- Jeziorowską**

**Cooperativa Kancelaria Adwokacka**

ul. Lwowska 5 lok. 11

00-660 Warszawa

kancelaria@cooperativa.pl

**Pozwani:**

**1. Zofia Maciejewska-Sarata**

ul. Lanciego 9B

02-792 Warszawa

**PESEL: 52070106504**

**2. Zbigniew Sarata**

ul. Lanciego 9B

02-792 Warszawa

**PESEL: 51110701112**

**Wartość przedmiotu sporu: 6.387,00 zł**

(słownie: sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem złotych i 00/100)

**Opłata sądowa: 400,00 zł**

(słownie: czterysta złotych i 00/100)

**POZEW O ZAPŁATĘ  
W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**

Działając w imieniu powódki, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, dalej jako „Spółdzielnia”, poświadczona za zgodność z oryginałem pełnomocnictwo procesowe udzielone adwokat Monice Iwaniak-Jeziorowskiej wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego oraz wydrukiem z informacji pełnych KRS powódki w załączeniu – **Załącznik nr 1**, niniejszym wnoszę o:

1. wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie solidarnie od pozwanych – **Zofii Maciejewskiej-Saraty i Zbigniewa Saraty**, na rzecz Spółdzielni kwoty w wysokości **6.386,74 zł** (słownie: *sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych i 74/100*) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty - tytułem braku uiszczania opłat eksploatacji i utrzymania segmentu w **okresie od 01 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2022 r.**;

2. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego adwokat Monice Iwaniak-Jeziorowskiej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego - liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty - zgodnie z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. W razie uprawomocnienia się nakazu zapłaty, wnoszę o zwrot  $\frac{3}{4}$  opłaty sądowej uiszczonej od pozwu na rachunek bankowy powódki o numerze: **22 1320 1104 3033 0948 2000 0001**;

3. przeprowadzenie dowodów z dokumentów wskazanych w treści uzasadnienia pozwu na fakty tam wskazane;

W przypadku kwestionowania przez pozwanych kwot objętych nakazem zapłaty i skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, wnoszę:

4. o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwot jak w ustępie 1 oraz ustępie 2 powyżej;

5. o przeprowadzenie w trybie art. 278<sup>1</sup> KPC dowodu z opinii biegłego sporządzonej w sprawie I C 350/21, dla wykazania prawidłowości obciążania pozwanych opłatami z tytułu utrzymania i eksploatacji związanymi z prawem pozwanych do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie oraz poprawności kalkulowania wysokości opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”;

6. z daleko posuniętej ostrożności procesowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, dysponującego wiadomościami specjalnymi w zakresie rozliczeń opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych na okoliczność weryfikacji (na podstawie przedstawionego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni, która zostanie biegłemu udostępniona) prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie objętym pozwem uchwał organów Spółdzielni (z uwzględnieniem ewentualnych wpłat pozwanych);

6. aby dowód w powyższym zakresie (pkt 5) sporządził biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie – Krzysztof Nader (ul. Szkolna 26, Michałowice (05-816), który posiada rozległą wiedzę w zakresie rachunkowości w spółdzielniach i którego opinie wielokrotnie stanowiły istotną podstawę faktyczną orzeczeń Sądów I i II instancji, niekwestionowaną przez te Sądy;

7. o przeprowadzenie rozprawy;

Dodatkowo powódka wskazuje, iż:

8. zgodnie z art. 187 § 1 pkt. 3 k.p.c., Spółdzielnia podjęła próbę polubownego pozasądowego rozwiązania sporu, przy czym szczegółowo odniosła się do tego w uzasadnieniu niniejszego pozwu.

## UZASADNIENIE

Celem zachowania przejrzystości uzasadnienia niniejszego pozwu zostało ono skonstruowane zgodnie z następującym porządkiem:

- I. Stan faktyczny
- II. Stan prawny
- III. Kwestie proceduralne
- IV. Podsumowanie

### Ad. I. STAN FAKTYCZNY

Pozwanym – **Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej-Saracie**, w Spółdzielni przysługuje ekspetywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie (dalej jako: „**Dom**”), na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego Domu zgodnie z przydziałem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r. W związku z obowiązującymi przepisami pozwani są zobowiązani do pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. domu.

***Załącznik nr 2:** Przydział na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z dnia 20 kwietnia 2001 r.*

Opłaty, o których mowa wyżej, zgodnie z treścią art. 4 ust 6[2] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, jednakże statut Spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Od 27 maja 2019 r. obowiązuje Statut Spółdzielni, który stanowi, iż zgodnie z § 14 Statutu opłaty te należy uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

***Załącznik nr 3:** Statut Spółdzielni obowiązujący od dnia 27 maja 2019 r.*

Stosownie do treści postanowień wskazanego wyżej Statutu Spółdzielni uchwalanie rocznych planów gospodarczo-finansowych należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W tym zakresie, niniejszy organ podjął uchwałę nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 oraz uchwałę nr 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „Przy Metrze na rok 2022 r.

**Załącznik nr 4:** uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo- Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 wraz z załącznikami

**Załącznik nr 5:** uchwała Rady Nadzorczej nr 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Planu Gospodarczo- Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2022 wraz z załącznikami

Powyższe uchwały precyzują wysokość stawek opłat z poszczególnych tytułów w określonych nieruchomościach.

Pozwani uchylają się od ponoszenia stosownych opłat na rzecz Spółdzielni. W zakresie należności objętej pozwem nie dokonali na rzecz Spółdzielni jakiegokolwiek wpłaty.

Na dzień składania niniejszego pozwu zadłużenie pozwanych z tytułu należnych opłat za eksploatację i utrzymanie Domu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na dzień 31.03.2022 r. wynosi łącznie **6.386,74 zł.**

Powyższa kwota składa się z należności głównej w wysokości **6.337,36 zł** oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości **49,38 zł.** Wysokość odsetek została naliczona zgodnie z obowiązującym Obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 stycznia 2016 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w zw. z art. 481 § 2 [4] ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.1).

Od tak ustalonej kwoty zaległości, Spółdzielnia, zgodnie z art. 482 § 1 k.c., dochodzi dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu kwot, które stanowią okres zaległości **od 01 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2022 r.**

**Niniejszym postępowaniem powódka dochodzi następujących kwot - z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie Lokalu należnych Spółdzielni:**

- **1.584,34 zł** za styczeń 2022 r. – termin wymagalności roszczenia: **16 stycznia 2022 r.**
- **1.584,34 zł** za luty 2022 r. – termin wymagalności roszczenia: **16 lutego 2022 r.**
- **1.584,34 zł** za marzec 2022 r. – termin wymagalności roszczenia: **16 marca 2022 r.**
- **1.584,34 zł** za kwiecień 2022 r. – termin wymagalności roszczenia: **16 kwietnia 2022r.**

Powyższe daje kwotę należności głównej w wysokości **6.337,36 zł.**

Dodatkowo na wysokość roszczenia dochodzonego przez Spółdzielnię pozwem składają się skapitalizowane odsetki wyliczone na dzień **31 marca 2022 r.**, tj. w wysokości **49,38 zł.** Celem uproszczenia podaję jednostkową kwotę skapitalizowanych odsetek. Kwota ta była wymagalna na dzień wniesienia pozwu.

**Jednocześnie wskazać należy, że należność dochodzona niniejszym pozwem nie obejmuje kosztów wynikających z indywidualnego zużycia wody za drugie półrocze 2021 roku.**

**Załącznik nr 6:** Karty kontowe „Opłaty za lokal” i „Odsetki”.

**Załącznik nr 7:** Informacja o wysokości opłat za lokal za styczeń - kwiecień 2022 r.

W celu polubownego zakończenia sporu powódka w dniu 28 marca 2022 r. wystąpiła do pozwanych przed sądowe wezwanie do zapłaty z określeniem 7-dniowego terminu na uregulowanie zadłużenia z tytułu poniesionych opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu. Niestety, zainicjowana przez powódkę próba polubownego zakończenia sporu pozostała bezskuteczna. Pomimo odebrania przez pozwanych przed sądowego wezwania do zapłaty, pozwani do dnia dzisiejszego nie uregulowali zadłużenia.

**Załącznik nr 8:** Kserokopia przed sądowego wezwania do zapłaty z dnia 28 marca 2022 r.

## **Ad. II. STAN PRAWNY**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.: „Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.” Zaś zgodnie z art. 4. ust. 1<sup>1</sup> ww. ustawy: „Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.” Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 3 wskazanej ustawy: Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2”.

Zauważyć należy, że zgodnie z art. 2 ust. 3 wskazanej ustawy: „Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali”.

Z uwagi na to, iż pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata uporczywie uchylają się od płacenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ww. domu, pomiędzy stronami toczyły się już spory sądowe odnośnie opłat eksploatacyjnych.

Pozwani zarzucają Spółdzielni, że nie podejmuje ona działań, by uzyskać prawo do gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych oraz ustanowić odrębną własność na rzecz pozwanych. Powódka wyjaśnia, że nieustanowienie odrębnej własności przedmiotowego domu jest w chwili obecnej niemożliwe, z uwagi na brak możliwości regulacji stanu prawnego nieruchomości gruntowej na której posadowiony został m. in. segment pozwanych, z uwagi na stanowisko m. st. Warszawa, które odmawia Spółdzielni zarówno podpisania umowy oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, bądź prawa własności nieruchomości.

Powyższe wynika (jak wskazują organy samorządu) z konfliktu sądowego prowadzonego pomiędzy m. st. Warszawa, a powodową Spółdzielnią o wysokość czynszu dzierżawnego, ustalonego wbrew postanowieniom umowy, czego domaga się m. st. Warszawa. Wskazać bowiem należy, że w chwili obecnej Spółdzielnia swoje uprawnienia do zarządzania niniejszą nieruchomością wywodzi z obowiązującej umowy dzierżawy 29-letniej, który pozwala zakwalifikować ww. nieruchomość w mienie Spółdzielni.



Jednocześnie należy wyjaśnić, że Spółdzielnia czyni starania celem uzyskania prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym zbudowany jest m. in. segment pozwanych. Starania te napotykać jednakże na przeszkody, których autorem jest Miasto Stołeczne Warszawa, Burmistrz Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy Robert Kempa - w piśmie do Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2015 roku zawierającym wytyczne odnośnie skutecznego ubiegania się przez Spółdzielnię o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie, wskazał jako podstawowy warunek – zakończenie sprawy sądowej z powództwa m. st. Warszawy przeciwko Spółdzielni o zapłatę zaległego czynszu z tytułu dzierżawy gruntu.

Wskazać należy, że pomimo tego, że Spółdzielnia jedynie dzierżawi grunt, na którym znajduje się dom pozwanych, to pozwani dysponują ekspektatywą prawa do domu jednorodzinnego, a zatem obowiązani są do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych na takich samych zasadach, na jakich koszty te ponoszą osoby dysponujące pełnym prawem.

W tym tonie wypowiedziały się Sądy w następujących orzeczeniach:

1. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 roku w sprawie I ACa 1485/14,
2. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie V Ca 2587/16,
3. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie V Ca 883/17,
4. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 12 sierpnia 2016 roku w sprawie V Ca 3614/15,
5. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 25 maja 2017 roku w sprawie XXVII Ca 37/16,
6. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 23 listopada 2017 roku w sprawie V Ca 3322/15.

Na marginesie wskazać również należy, że w dniu 28.06.2021 r. wydany został wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie (sygn. II C 3471/16 akt), w którym roszczenie Spółdzielni zostało uwzględnione w całości. Złożona przez pozwanych apelacja od niniejszego wyroku została w dniu 25.01.2022 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie oddalona.

Co więcej, w dniu 13.10.2021 r. w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie w sprawie II C 3156/17 odbyła się publikacja orzeczenia uwzględniającego roszczenia Spółdzielni w całości. Z uwagi na złożoną apelację przez pozwanych wyrok ten jest na chwilę obecną nieprawomocny.

### **Ad. III. KWESTIE PROCEDURALNE**

W przypadku skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz kwestionowania sposobu dokonanych naliczeń przez pozwanych, powódka wnosi o rozpoznanie niniejszej sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym oraz o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sporządzonej w sprawie I C 350/21. Z uwagi bowiem na fakt, iż przedmiot postępowania w sprawie toczącej się pod sygn. akt I C 350 /21 był analogiczny do przedmiotu rozpoznania w niniejszej sprawie, a dotyczył opłat należnych za inne okresy

rozliczeniowe, zasadnym z punktu widzenia ekonomiki procesowej jest skorzystanie z istniejącej opinii.

Co więcej, w licznych postępowaniach toczących się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, pozwani mimo przegrania sprawy składają wnioski o nieobciążanie ich kosztami postępowania. W takiej sytuacji tym bardziej nie zasadnym jest generowanie dodatkowych niepotrzebnych kosztów, których finalnie pozwani nie będą chcieli/mogli zwrócić stronie powodowej.

***Załącznik nr 9: opinia biegłego Jerzego Juszcza złożona w sprawie I C 350/21***

Jedynie z daleko posuniętej ostrożności procesowej powódka wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dysponującego wiadomościami specjalnymi w zakresie rozliczeń opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych na okoliczność weryfikacji (na podstawie przedstawionego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni, która zostanie biegłemu udostępniona) prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanego w myśl obowiązujących w okresie objętym pozwem uchwał organów Spółdzielni.

Właściwość miejscowa niniejszego sądu została ustalona na podstawie art. 27 § 1 k.p.c.

Wysokość opłaty sądowej ustalona została na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 3) Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. (Dz.U. z 2021 r. poz.1208, z późn. zm.).

#### **Ad. IV. PODSUMOWANIE**

Pozwanym – **Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej-Saracie**, w Spółdzielni przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego Domu zgodnie z przydziałem domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r. Na mocy art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. pozwani są zobowiązani do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Pozwani nie uiszczają ww. opłat, zaś wezwanie do zapłaty wystosowane przez Spółdzielnię nie spotkało się z żadną pozytywną reakcją ze strony pozwanych. Wobec powyższego niniejsze powództwo jest w pełni uzasadnione i konieczne.

\*\*\*

**Załączniki:**

- 1) Poświadczony za zgodność z oryginałem pełnomocnictwo procesowe adwokat Monice Iwaniak-Jeziorowskiej wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa i wydrukiem z pełnych informacji KRS powódki - ***Załącznik nr 1;***

- 2) Przydział na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z dnia 20 kwietnia 2001 r.- **Załącznik nr 2;**
- 3) Statut Spółdzielni obowiązujący od dnia 27 maja 2019 r. – **Załącznik nr 3;**
- 4) Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu Gospodarczo- Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2021 wraz z załącznikami - **Załącznik nr 4;**
- 5) Uchwała Rady Nadzorczej nr 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Planu Gospodarczo- Finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2022 wraz z załącznikami – **Załącznik nr 5;**
- 6) Karty kontowe „Opłaty za lokal” i „Odsetki” – **Załącznik nr 6;**
- 7) Informacje o wysokości opłat za segment za okres od 01 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2022 r. – **Załącznik nr 7;**
- 8) Kserokopia przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 28 marca 2022 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – **Załącznik nr 8;**
- 9) Opinia biegłego Jerzego Juszcak złożona w sprawie I C 350/21 - **Załącznik nr 9;**
- 10) Potwierdzenie uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w kwocie 400 zł – **Załącznik nr 10;**
- 11) Dwa odpisy pozwu wraz z załącznikami dla pozwanych.



---

**Monika Iwaniak-Jeziorowska**  
advokat