

**UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI**

<b>SP</b>	<b>SPRZECIW OD WYROKU ZAOCZNEGO* ZARZUTY OD NAKAZU ZAPŁATY* SPRZECIW OD NAKAZU ZAPŁATY*</b>	<b>Data wpływu</b> (wypełnia sąd)
<b>Pouczenie</b>		
<p>1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebnie skreślić.</p> <p>2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie.</p> <p>3. Do sprzeciwu (zarzutów) należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych.</p> <p>4. W wypadku gdy zarzuty i wnioski pozwanego, uzasadnienie lub załączniki nie zmieściły się w odpowiedniej rubryce, ciąg dalszy zamieszcza się na kolejnych, ponumerowanych kartach formatu A4, ze wskazaniem uzupełnianej rubryki. Pod dodaną do formularza treścią należy złożyć podpis.</p>		
<b>1. Sąd, do którego są składane sprzeciw lub zarzuty</b> (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)		<b>2. Sygnatura akt</b>
<b>SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA Ul. PŁOCKA 9/11B, 01-231 WARSZAWA</b>		<b>II Nc 8210/22</b>
W rubrykach 3.1.1.– 3.2.3. należy podać: imię i nazwisko osoby fizycznej bądź pełną nazwę osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej mającej zdolność sądową oraz adres (siedzibę) ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu. Strona i jej pełnomocnik mogą również podać numer telefonu.		
<b>3. Dane pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)</b>		
<b>3.1.1. Pozwany i jego adres</b>	<b>3.2.1. Pozwany i jego adres</b>	
Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b	Zofia Maciejewska - Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b	
<b>3.1.2. Pełnomocnik pozwanego</b>	<b>3.2.2. Pełnomocnik pozwanego</b>	
-----	-----	
<b>3.1.3. Adres pozwanego do doręczeń</b> (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)	<b>3.2.3. Adres pozwanego do doręczeń</b> (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)	
-----	-----	
<b>4. Czy wymieniono wszystkich pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)?</b> (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz DS)		<b>tak*/nie*</b>
W rubrykach 5.1. i 5.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.		
<b>5.1. Strona powodowa</b>	<b>5.2. Strona pozwana</b>	
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” Al. K.E.N. 36 lok U-128 02-797 Warszawa	-----	

## 6. Zakres zaskarżenia nakazu lub wyroku zaocznego

- w całości\*

- w części\* (dokładnie określić zaskarżoną część żądania głównego lub ubocznego – np. z tytułu odsetek)

## 7. Zarzuty i wnioski pozwanego

Należy przytoczyć zarzuty, które pozwany, pod rygorem ich utraty, powinien zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

- **zgłaszam zarzut\***

Pozew nie znajduje podstawy prawnej i opiera się na nierzetelnych danych.

- ~~składam powództwo wzajemne\*~~ (w takim wypadku należy wypełnić i dołączyć formularz pozwu wzajemnego – PW)

- **zgłaszam inne wnioski\*** (wskazać jakie)

1. Oddalenie powództwa ze względu na:

- a) Niewywiązanie się powódki z postanowień umowy zawartej z pozwanym w 1997 roku gwarantującej przeniesienie własności budynku. Dowód – załącznik Nr 1.
- b) Nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych ponieważ spółdzielnia nie była i nie jest właścicielem grunt i budynku (Art. 213 prawa spółdzielczego). Dowód - załącznik Nr 6.
- c) Brak podstawy prawnej do zarządzania budynkiem stanowiącym gminny zasób nieruchomości, co także potwierdza opinia prawna. Dowód – załącznik Nr 7.
- d) Brak podstawy do zarządzania budynkiem nie będącym własnością spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu Lanciego 9b (art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz brak podstawy prawnej do pobierania opłat eksploatacyjnych w tym na fundusz remontowy z uwagi na postanowienia statutu spółdzielni co potwierdza opinia biegłej sądowej Gabrieli Rudnickiej.
- e) Brak perspektywy uzyskania pełnych praw związanych z własnością domu, ani nawet ekspektatywą odrębnej własności, co potwierdza wyrok w sprawie II C 33/19 oraz V ACa 290/20. Dowód – załącznik Nr 9.
- f) Prawomocny wyrok oddalający powództwo SM Przy Metrze w identycznym stanie faktycznym i prawnym. Dowód – załącznik Nr 10.

## 8. Żądanie zwrotu kosztów procesu

Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych wszelkich kosztów postępowania w tym ewentualnego zastępstwa procesowego.

## 9. Uzasadnienie

Należy wskazać kolejno:

- fakty, które pozwany przyznaje,
- fakty, którym pozwany zaprzecza,
- fakty, z których wynika, że zgłaszane przez pozwanego zarzuty są zasadne.

W piśmie stanowiącym sprzeciw albo zarzuty pozwany powinien przytoczyć okoliczności faktyczne oraz dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie lub zarzutach bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

W sierpniu 1997 roku podpisałem umowę 210 (załącznik nr 1) mając na względzie następujące jej punkty:

- ✓ § 7.1 Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
- ✓ § 10.1. Koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje w szczególności - koszt pozyskania terenu.
- ✓ § 10.2. Ostateczny koszt budowy zostanie ustalony wg. kosztu rzeczywistego w ciągu 4 /czterech/ miesięcy od daty odbioru domu jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.

Ponadto zostałem poinformowany o postanowieniach Statutu (załącznik nr 2):

- ✓ § 3.2.3. Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
- ✓ § 6.4. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkom przysługuje prawo nabycia własności domu jednorodzinnego, po jego wybudowaniu i dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy.
- ✓ § 44 Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.

Żaden z tych punktów nie został przez spółdzielnię dotrzymany. Przydział na który powołuje się powódka jest z mocy prawa nieważny, gdyż do jego skutecznego ustanowienia spółdzielnia musiałaby być właścicielem segmentu. Wprawdzie podpisałem znajdujące się na odwrocie zobowiązanie, ale tylko dlatego, że zostałem wprowadzony w błąd – byłem przekonany, iż spółdzielnia uzyskała użytkowanie wieczyste gruntu. Znałem bowiem uchwałę 287/2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów (załącznik nr 5). Jednak właścicielem budynku, co stwierdza pismo urzędowe (załącznik nr 6) jest miasto stołeczne Warszawa. Wynika to bezpośrednio z artykułu 48 k.c. Segment mógłby stanowić osobną od gruntu własność jedynie w przypadku, gdyby grunt na którym został posadowiony (Art. 235 ust. 1 k.c.) był przedmiotem użytkowania wieczystego.

(ciąg dalszy uzasadnienia na następnych kartkach)

## 10. Wnioski dowodowe

Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).

Należy dokładnie wskazać, który z faktów opisanych w uzasadnieniu ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.

### 10.1.1. Zgłaszany dowód

Załącznik Nr 1  
Umowa 210 z 23 sierpnia 1997

### 10.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu

Zagwarantowane w umowie przekazanie własności budynku wraz z prawem do gruntu po zakończeniu budowy

<b>10.2.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>10.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 2 Statut SM Przy Metrze z roku 1997	Budowanie domów jednorodzinnych wyłącznie w celu przekazania członkom własności tych domów oraz konieczność sporządzenia osobnej umowy o administrowanie
<b>10.3.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>10.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 3 Dwudziestodziewięcioletnia umowa dzierżawy z 2 października 1997 roku	Brak zamiaru dotrzymania postanowień umowy 210 z 23 sierpnia 1997 i dokonania przewłaszczenia po zakończeniu budowy
<b>10.4.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>10.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 4 Pismo Wojewody dotyczące uchwały 401	Stwierdzenie naruszenia prawa przy uchwalaniu uchwały umożliwiającej zawarcie 29-letniej umowy dzierżawy
<b>11. Czy powyżej zgłoszono wszystkie dowody?</b> (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz WD) Dowody niezgłoszone w sprzeciwie (zarzutach) i załączniku WD mogą być w postępowaniu uproszczonym zgłaszane tylko wówczas, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej, lub gdy potrzeba ich powołania wynikła później.	
<b>tak*/nie*</b>	
<b>12. Załączniki</b> (należy wymienić wszystkie dołączone do pozwu dokumenty)	
1) odpis sprzeciwu ze spisem załączników, odpis druku WD ze spisem załączników,	
<b>13. Imię i nazwisko</b> (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej sprzeciw (zarzuty) <b>oraz podpis</b>	<b>14. Data</b>
Zofia Maciejewska Sarata  Zbigniew Sarata	17-10-2022

### P O U C Z E N I E

(A) Sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

- 1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 2) roszczeń wynikających z rękojmi lub gwarancji jakości, lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

W sprawach tych również pisma zawierające wnioski dowodowe i pozew wzajemny (z wyjątkiem postępowania nakazowego, gdzie jest on niedopuszczalny) należy złożyć na urzędowych formularzach.

(B) Ponadto na urzędowym formularzu należy złożyć zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawach, w których powód – usługodawca lub sprzedawca, dochodzi roszczeń wynikających z umów o:

- 1) świadczenie usług pocztowych i telekomunikacyjnych,
- 2) przewóz osób i bagażu w komunikacji masowej,
- 3) dostarczanie energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego,
- 4) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
- 5) wywóz nieczystości,
- 6) dostarczanie energii cieplnej,

również wtedy, gdy sprawy te nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Gdy roszczenie usługodawcy lub sprzedawcy spełnia warunki wymagane do rozpoznania w trybie uproszczonym, obowiązek stosowania urzędowych formularzy dotyczy wszystkich pism wymienionych w pkt (A).

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl).

Sprzeciw lub zarzuty należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych sprzeciwu, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, sprzeciw podlega odrzuceniu.

**UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI**

<b>WD</b>	<b>PISMO ZAWIERAJĄCE WNIOSKI DOWODOWE</b>	<b>Data wpływu</b> (wypełnia sąd)
	- załącznik do innego pisma* - <del>samodzielne pismo*</del>	
<b>Pouczenie</b>		
1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebne skreślić. 2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie. 3. Do pisma należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych. 4. W wypadku gdy wnioskowane dowody nie zmieściły się w tym formularzu – należy wypełnić i dołączyć kolejny formularz WD.		
<b>1. Sąd, do którego jest składane pismo</b> (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)		<b>2. Sygnatura</b>
<b>SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA                  II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA                  Ul. PŁOCKA 9/11B, 01-231 WARSZAWA</b>		- <del>załącznik do pozwu*</del> - <b>sygnatura akt*</b> (wskazać sygnaturę)  <b>II Nc 8210/22</b>
<b>3. Strona składająca pismo (lub jej pełnomocnik):</b>		
<b>Powód*/Pozwany*</b>   W rubrykach 4.1. i 4.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.		
<b>4.1. Strona powodowa</b>		<b>4.2. Strona pozwana</b>
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” Al. K.E.N 36 lok. U-128 02-797 Warszawa		Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b  Zofia Maciejewska - Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b
<b>5. Wnioski dowodowe</b>		
Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).		Należy dokładnie wskazać, jaki fakt ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.
<b>5.1.1. Zgłaszany dowód</b>		<b>5.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 5 Uchwała 287/2000 z dnia 25 lipca 2000 Rady Gminy Warszawa-Ursynów		Możliwość uzyskania przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego gruntu w roku 2000
<b>5.2.1. Zgłaszany dowód</b>		<b>5.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 6 Pismo CRWIP/1734/13 Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 dotyczące własności segmentu		Stwierdzenie, iż segment Lanciego 9B jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, a właściciel nie zawarł ze Spółdzielnią Przy Metrze umowy na administrowanie budynkiem

<b>5.3.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>5.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 7 Opinia prawna	Potwierdzenie, iż budynek stanowi gminny zasób nieruchomości
<b>5.4.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>5.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 8 Projekt uchwały i wynik głosowania na walnym zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze	Brak zamiaru powódki do uregulowania stanu prawnego nieruchomości
<b>5.5.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>5.5.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 9 Wyrok V ACa 290/20 wraz z uzasadnieniem	Oddalenie powództwa SM Przy Metrze w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego
<b>5.6.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>5.6.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 10 Wyrok V CA 1771/19 wraz z uzasadnieniem	Prawomocne oddalenie powództwa SM Przy Metrze w sprawie opłat eksploatacyjnych przy identycznym stanie faktycznym i prawnym
<b>5.7.1. Zgłaszany dowód</b>	<b>5.7.2. Fakt podlegający stwierdzeniu</b>
Załącznik Nr 11 Postanowienie Sądu Najwyższego I CNP 13/22	Odrzucenie skargi nadzwyczajnej spółdzielni na prawomocny wyrok V Ca 1771/19
<b>6. Załączniki</b> (należy wymienić wszystkie dołączone do pisma dokumenty)	
1 egz. odpisów pisma i wszystkich załączników	
<b>7. Imię i nazwisko</b> (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej pismo <b>oraz podpis</b>	<b>8. Data</b>
Zofia Maciejewska-Sarata  Zbigniew Sarata	17-10-2022

### POUCZENIE

Wnioski dowodowe należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

- 1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 2) roszczeń wynikających z rękojmi, gwarancji jakości lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania

z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl).

Pismo należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych pisma, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, pismo podlega zwrotowi.

## uzasadnienie – ciąg dalszy

Konsekwencje faktu, iż właścicielem budynku jest miasto stołeczne Warszawa zostały wskazane w opinii prawnej (załącznik nr 7). Mówiąc wprost mieszkamy wraz z żoną i synem w gminnym zasobie nieruchomości, którego budowę na dodatek sfinansowaliśmy.

Umowa 29-letniej dzierżawy (załącznik nr 3) została zawarta w 1997 w tajemnicy przed osobami finansującymi budowę domów jednorodzinnych roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną.

Ta umowa została zawarta z naruszeniem prawa. Stwierdza to wprost na końcu pierwszego akapitu pismo Wojewody Warszawskiego z 27 stycznia 1998 (załącznik Nr 4). Ówczesna Rada Gminy Warszawa Ursynów zignorowała pismo wojewody i nie przystąpiła do reasumpcji wskazanych w piśmie uchwał 401 z 8 lipca 1997 oraz 418 z 9 września 1997.

W momencie dokonania przydziału na rzecz pozwanych, tj. 20 kwietnia 2001 obowiązywały przepisy w zakresie ustanawiania tych praw, m.in. Art. 213 prawa spółdzielczego. Zgodnie z wyrokiem SN z 21 lipca 2004 r. (V CK 676/13):

- 1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku.*
- 2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.*
- 3. Przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własnością spółdzielni jest nieważny.*

Powyższe potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 III CZP 104/12:

*Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).*

O braku skutecznego ustanowienia przydziału świadczy też postanowienie II CSK 538/10 oraz uchwała SN III CZP 11/02. Nie istnieje zatem podstawa prawna umożliwiająca dochodzenie od nas należności na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Segment w którym mieszkamy powinien zostać przewłaszczony w przeciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy (załącznik Nr 1, § 7) i my jako jego właściciele powinniśmy segmentem administrować. Sędzia Roman Diczek autor książki *Spółdzielnie Mieszkaniowe - Komentarz*, wydanie 7, w części Aneks nr 2 *Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych* odnosi się tego właśnie tematu.

Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej oraz praw do lokali budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosowano art. 235 § 4 pr. spółdz. (obecnie uchylony). W konsekwencji zarząd nieruchomościami wspólnymi **mógł być wykonywany przez spółdzielnię tylko wówczas, gdy statut tak stanowił** (art. 236 pr. spółdz. – obecnie uchylony), a ponadto jeżeli właściwy regulamin oraz **umowy z członkami przewidywały umowny sposób zarządu osiedlem domów jednorodzinnych przez spółdzielnię**, stosownie do art. 18 ust. 1 u.w.l. W momencie przewłaszczenia domów sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi (osiedlem) mógł zostać powtórzony w aktach notarialnych, a następnie ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnych (art. 24 u.k.w.h.).

Ani statut spółdzielni (załącznik Nr 2) nie przewidywał administrowania domami jednorodzinnymi, ani nie przewidywała tego zawarta z nami w 1997 roku umowa (załącznik Nr 1). Wręcz przeciwnie, § 3 pkt 2.3 Statutu uprawniał spółdzielnię do budowy domów jednorodzinnych wyłącznie w celu przeniesienia ich własności na nabywców:

§ 44 Statutu SM *Przy Metrze* (załącznik Nr 2) obowiązującego w momencie podpisania umowy, w momencie zakończenia budowy i w momencie „dokonania przydziału” przewidywał jedynie opcjonalną możliwość zlecenia spółdzielni administrowaniem domem jednorodzinnym. Taka opcjonalna umowa nie została zawarta.

Spółdzielnia nie ma żadnego ustawowego obowiązku zarządzania nieruchomością. Nie ma do tego nawet żadnego umownego umocowania. Nieruchomość nie stanowi jej mienia. Budynek zajmowany przez pozwanych stanowi gminny zasób nieruchomości co wynika z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 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.**

Potwierdza to również art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego:

**Ilekczo w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.**

Sposób zarządzania nieruchomością stanowiącą gminny zasób nieruchomości określa art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Spółdzielnia zaś nie może wylegitymować się umową na zarządzanie nieruchomością. Twierdzenia odnośnie gminnego zasobu nieruchomości potwierdza opinia prawna (załącznik nr 7).

Również na bazie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni twierdzenia o obowiązku zarządzania budynkiem w którym mieszkają pozwani nie wytrzymuje konfrontacji z rzeczywistością. Art. 5 ust. 5 określa podstawowy warunek jaki musi być spełniony aby spółdzielnia zarządzała nieruchomością będącą własnością innego podmiotu:

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Już w samej konstrukcji tego zdania tkwi rozróżnienie co nie stanowi mienia spółdzielni i mienia członków spółdzielni. Własność podmiotu trzeciego nie stanowi mienia spółdzielni ani mienia jej członków. Wątpliwości rozwiewa treść Art. 40 u.s.m.

Spółdzielnia pozostaje 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.

Zatem sama konstrukcja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada, że aby ustawa mogła być stosowana spółdzielnia powinna być właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu.



Wprawdzie Art. 4 u.s.m. w ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 określa obowiązki osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali, ale pozwanym takie prawa nie przysługują. Z kolei ust. 3 mówi o pokrywaniu kosztów budowy lokali oraz opłatach określonych w ust. 1 i 2 **od chwili postawienia im lokali do dyspozycji**. Tyle, że spółdzielnia nie może czegokolwiek postawić do dyspozycji nie będąc tego czegoś właścicielem ani działając na podstawie umowy zawartej z właścicielem. Równie skutecznie złodziej może komuś „postawić do dyspozycji” rzecz skradzioną innej osobie.

Jak przypuszczam ustawodawca w art. 4 ust. 3 u.s.m. zakładał okres przejściowy pomiędzy zakończeniem budowy, a formalnym ustanowieniem aktu odrębnej własności lokalu, co może zająć kilka tygodni. W sytuacji będącej obiektem zainteresowania Sądu – stan **tymczasowości** trwa z wyłącznej winy Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* już ponad 22 lata. Spółdzielnia nie ma nawet szansy stania się właścicielem domu i budynku, co wynika z omówionego później załącznika nr 9. Treść art. 4 ust. 1 u.s.m. kończy się słowami: „**opłat zgodnie z postanowieniami statutu**”. Należy zaznaczyć, iż w momencie „dokonania przydziału” obowiązywał § 4 ust. 3 pkt 1 Statutu SM *Przy Metrze* „**W ramach swojej działalności Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste**”. Przedmiot działalności spółdzielni określał ust. 2 pkt. 1 „**przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu**”.

Jedno z nas jest wprawdzie członkiem spółdzielni, ale ani nie jesteśmy właścicielami lokalu (domu) ani nie przysługują nam spółdzielcze prawa do lokalu. Zatem **ani nie jesteśmy zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu, ani eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych**.

W aktualnym statucie w § 5 ust. 2 „**Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków**”. Definicje mienia zawiera Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą 24 marca 2014 roku „**nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni**”.

Budynek stanowiący własność miasta stołecznego Warszawy nie może być mieniem spółdzielni – nie może być zatem przez spółdzielnię zarządzany bez osobnej umowy zawartej z właścicielem budynku. Próby pobierania opłat w także przypadku dzierżawy gruntu były więc sprzeczne ze statutem. Nie ma jednak i tak większego znaczenia, gdyż SM *Przy Metrze* w dalszym ciągu nie ma z właścicielem budynku (m. st. Warszawa) umowy na administrowanie nim.

Opinia prawna (załącznik Nr 7) nie pozostawia wątpliwości, że dom zajmowany przez pozwanych oraz otoczenie domu stanowi gminny zasób nieruchomości. Jego administrowanie na podstawie art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno być wykonywane po sporządzeniu pisemnej umowy z właścicielem – miastem stołecznym Warszawa. Zgodnie z art. 186 ust. 3 zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej. Art. 186a zaś zobowiązuje zarządcę do przekazywania organom wykonawczym gminy informacji o czynszach. Spółdzielnia nie wypełniła żadnego z wymienionych obowiązków.

Nasze wywody w sposób usystematyzowany i kompetentny potwierdziła w wykonanej na zlecenie Sądu w identycznym stanie faktycznym i prawnym w postępowaniu II C 3156/17 biegła Gabriela Rudnicka. Ta opinia została zaliczona w poczet materiału dowodowego między innymi w postępowaniach przed Sądem Okręgowym V Ca 1771/19 oraz V Ca 275/19. Dlatego też wnoszę o przeprowadzenie dowodu z tej opinii na okoliczność:

***braku jakiegokolwiek podstawy prawnej i faktycznej do obciążania Pozwanego opłatami za jego lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ulicy Lanciego 9B z***

*tego względu, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut Spółdzielni nie przewiduje opłat w stosunku do osób ... oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.*

**Wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentu ze sprawy znajdującej się w aktach sprawy sygn. akt II C 3156/17 jest w pełni uzasadniony. Zgodnie z art. 227 kodeksu postępowania cywilnego przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.** Niewątpliwie wydania w dniu 3 lipca 2019 r. w postępowaniu cywilnym sygn. akt II C 3156/17 prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotów II Wydział Cywilny Opinia biegłej sądowej z zakresu księgowości i rachunkowości Gabrieli Rudnickiej na okoliczność: rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych Warszawa ul. Lanciego 9 B na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez spółdzielnię (...), ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przedmiotowa opinia ([https://sm.sarata.pl/2017\\_czynsz/II\\_C\\_3156\\_17-opinia.pdf](https://sm.sarata.pl/2017_czynsz/II_C_3156_17-opinia.pdf)) biegłej sądowej pozostaje bowiem w nierozdzielalnym związku z istotą rozpoznawanej sprawy, odnosi się do identycznego stanu prawnego tak jak to się ma w toczącym się postępowaniu apelacyjnym, stąd tylko różnicą, iż dotyczy innego okresu dochodzonych należności.

Powód załączył do pozwu diametralnie różną zarówno pod względem merytorycznym jak i wniosków końcowych opinię biegłego Jerzego Juszcza. Do opinii te zgłosiłem zresztą szereg zarzutów. Najważniejsze z nich to:

Biegły wielokrotnie poświadczyl nieprawdę.

1. Na stronie 3 biegły zamieścił kuriozalne stwierdzenie: **budynki wzniesione na dzierżawionym gruncie stanowią odrębną własność od gruntu i należą do spółdzielni**. To stwierdzenie stoi w sprzeczności z powszechnie obowiązującym w Rzeczypospolitej prawem, to jest Art. 48 k.c. **do części składowych gruntu należą w szczególności budynki** i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Nie zachodzi też wyjątek określony w art. 235 § 1 k.c. Ponadto budynek Lanciego 9b na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami oraz 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy należy do gminnego zasobu nieruchomości.
2. Na str. 4 biegły stwierdził, iż **inwestycja była realizowana w celu przyjęcia domów przez nabywców na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych**. W rzeczywistości cel określony został w § 7 pkt 1 umowy 23 sierpnia 1997 był następujący: **Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek**. Cel ten od ponad 20 lat nie został zrealizowany.
3. Również na stronie 4 biegły powołuje się na to, że **przydział domu został dokonany** w dniu 20 kwietnia 2001 roku (karta 12 - 13) i został podpisany przez pana Zbigniewa Saratę jak członka Spółdzielni. Stwierdzenie to nie ma żadnego znaczenia, gdyż co stwierdziły już wielokrotnie sądy i co wynika również z uchwały SN III CZP 104/12: jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym... **nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego**.
4. Na stronie 12 biegły stwierdził: **odstąpiłem od analizy kosztów utrzymania zasobów**. Zgodnie z postanowieniem Sądu biegły miał natomiast w oparciu o dokumenty źródłowe z zakresu wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obrazujących rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię koszty z powyższego tytułu, z porównaniem wyników tych wyliczeń do kosztów ustalonych przez organy Spółdzielni w uchwałach o naliczaniu opłat. Oznacza to, iż biegły nie wykonał analizy zleconej przez Sąd a jedynie potwierdził, że

spółdzielnia domaga się ode mnie i mojej żony kwot wyliczonych na podstawie własnych uchwał.

Ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* prowadzimy spory sądowe od 2000 roku i mieliśmy okazję do zapoznania się z wieloma opiniami biegłych, które ograniczały się do przepisania stawek organów statutowych spółdzielni i przemnożenia tych stawek przez powierzchnie podane również przez spółdzielnię. Takie podejście nie miało nic wspólnego z pracą biegłego i po prostu duplikowało obliczenia wykonywane przez programy komputerowe zasilane tymi samymi danymi. Tego przykładem jest załączona do pozwu opinia Jerzego Juszczyka. Biegła Gabriela Rudnicka jako jedyna przeanalizowała powszechnie obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy, Statut Spółdzielni, plany gospodarcze oraz regulaminy.

Opinia biegłej sądowej Gabrieli Rudnickiej jest sporządzona wyjątkowo rzetelnie, tak pod względem formalnym jak i merytorycznym. Biegła zadała sobie trud zbadania stanu prawnego nieruchomości rzekomo stanowiącej własność spółdzielni. Przeanalizowała zgodność uchwał organów spółdzielni z planami gospodarczymi, zgodność dochodzonych należności ze stawkami opłat lokalnych oraz stawkami za media dostarczane przez firmy zewnętrzne, wysokość naliczania opłat przez zarząd spółdzielni wobec faktu, iż spółdzielnia nie wykonuje w domu zajmowanym przez pozwanych żadnych czynności występujących w budynkach wielorodzinnych.

Spółdzielnia oczywiście podważa opinię biegłej Gabrieli Rudnickiej, wysłała pisma do prokuratury i Prezesa Sądu Okręgowego. Jak się dowiedzieliśmy ani prokuratura, ani Prezes Sądu niczego pani biegłej nie zarzucają.

Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do praw na rzeczy cudzej, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku „idąca” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c.). Spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym ma zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami w/w przepisu, ale i obecnych powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 (Art. 1 ust. 5) nie daje spółdzielni podstaw do zarządzania naszym segmentem ze względu na brak stosownej umowy z jego właścicielem. Potwierdzenie braku umowy znajduje się w załączniku Nr 6 (pkt 3). Również odliczenia na fundusz remontowy nie znajdują podstawy prawnej (Art. 6 ust. 3). Spółdzielnia może bowiem tworzyć fundusz remontowy dla nieruchomości stanowiącej jej własność, lub własność jej członków.

Umowa 29-letniej dzierżawy (załącznik nr 3) została zawarta w 1997 roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną. Wbrew twierdzeniom powodowej spółdzielni - jako jej mienie może być uznany wyłącznie tytuł prawno rzeczowy. Przepis art. 1 ust. 3 u.s.m. wyraźnie posługuje się pojęciem „nabyte”, tak więc trudno stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy dzierżawy zawartej na 29 lat traktować jako nabycie gruntu i tym samym wejście tego gruntu w skład mienia spółdzielni.

W poprzednich wytaczanych nam procesach spółdzielnia wprawdzie skłonna była uznać wadliwość skutecznego ustanowienia przydziału na warunkach własnościowych, ale powoływała się na tak zwaną ekspektatywę. Jednak **brak jest unormowań statutowych dla osób oczekujących na ustanowienie własności lokalu, lub spółdzielczego prawa do lokalu co do ich obowiązków płatniczych związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości zarówno tych zależnych jak i niezależnych od spółdzielni.** W tym przypadku nie może być mowy o ekspektatywie wobec braku szansy na uzyskanie przez spółdzielnię użytkowania wieczystego gruntu. co wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego V ACa 290/20

(załącznik Nr 9). Uzasadnienie nie pozostawia wątpliwości co do winy SM Przy Metrze za zaistniałą sytuację:

wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia

Wyrok ten pokazuje ponadto, iż spółdzielnia nie ma realnych szans na wywiązanie się z zobowiązania i ustanowienia na rzecz pozwanych własności domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki. Powoływane się przez pełnomocnika spółdzielni na ekspektatywę spółdzielczego prawa do lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu jest bezpodstawne.

Zgodnie z orzecznictwem SN można mówić o ekspektatywie jakiegoś prawa, gdy to przyszłe, mające dopiero powstać, prawo jest ściśle sprecyzowane w sposób określający wszystkie jego istotne elementy. Ustawa o własności lokali, która w art. 8 i 9 szczegółowo określa zakres treści umowy, by do powstania prawa i roszczenia do prawa odrębnej własności lokalu w ogóle mogły powstać.

W tym wypadku, żadne postanowienia umowne, a przynajmniej powódka nie wykazała tego, nie obejmują istotnych w świetle ww. art. 8 i 9 u.w.l. elementów praw odrębnej własności lokalu, którego ekspektatywa mogłaby nam przysługiwać. Pamiętać należy, iż opłaty należne zarządzającej nieruchomości wspólną spółdzielni zależne są zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. od określenia nieruchomości wspólnej i wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zgodnie również z art. 13 u.w.l. Tak więc by określić obowiązki właściciela lokalu bądź tego komu przysługuje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego opłaty, należy określić nieruchomość wspólną i jego udział w niej, czego spółdzielnia naliczając opłaty nigdy nie zrobiła.

Uzasadnienie ogłoszonego w dniu 27 listopada 2019 wyroku V Ca 1771/19 oddalającego w całości powództwo SM Przy Metrze w identycznym stanie faktycznym i prawnym (załącznik nr 10) sprowadza się do stwierdzenia, iż

z winy powoda, który nie zawarł umowy użytkowania wieczystego, pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu.

Również pozwy spółdzielni wobec moich sąsiadów po zbadaniu istoty sprawy zostają przez sądy odrzucone. Oto dwa przykłady. W uzasadnieniu prawomocnego wyroku V Ca 1223/19 Sąd Okręgowy stwierdził:

W ocenie Sądu Okręgowego uznać należało, iż w realiach niniejszego procesu żądanie powoda w zakresie narzucanych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż zmierza w rzeczywistości do przerzucenia skutków niewłaściwej, a nawet sprzecznej z prawem działalności Spółdzielni na część mieszkańców osiedla, nie tylko nieponoszących odpowiedzialności za czynności podejmowane przez Spółdzielnię, ale także nie posiadających żadnych skutecznych środków ochrony prawnej, prowadzących do zrealizowania celu określonego w umowie z dnia 1 kwietnia 1998 r. W tym miejscu godzi się podkreślić, iż jak słusznie zauważył Sąd meriti mimo upływu dwóch dekad od zawarcia umowy z pozwanymi powodowej Spółdzielni nie przysługuje ani prawo własności ani użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała przedmiotowy budynek.

Jednocześnie nie można pomijać, że Spółdzielnia nie wykazała by przysługiwało jej choćby roszczenie o przeniesienie własności lub ustanowienie wieczystego użytkowania gruntu. W dacie orzekania przez Sądy obydwu instancji powódka nie posiada więc nawet potencjalnych możliwości realizacji majątkowych roszczeń pozwanych i nie można nawet w przybliżeniu określić perspektywy kiedy roszczenia te zostaną zaspokojone.

W postępowaniu XXVII Ca 2293/19 Sąd Okręgowy prawomocnie oddalił powództwo spółdzielni wobec moich sąsiadów uzasadniając wyrok:

Próba egzekwowania przez stronę powodową od pozwanych kwot wynikających z kosztów ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z eksploataowaniem nieruchomości będącej we władaniu pozwanych stoi w sprzeczności z klauzulą zawartą w art. 5 k.c., szczególnie przy uwzględnieniu wieloletnich zaniedbań powódki w przedmiocie podjęcia odpowiednich czynności mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na której został wzniesiony budynek zamieszkiwany przez pozwanych. W zaistniałej sytuacji dochodzenie przez powódkę zapłaty nienależycie wykazanych opłat eksploatacyjnych przy jednoczesnym braku wywiązania się przez powódkę ze zobowiązania nabycia prawa do przedmiotowej nieruchomości stoi w jaskrawej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Reasumując, nie budzi wątpliwości, że zachowanie powódki nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Sprzeczność powyższych działań z zasadami lojalności i dotrzymywania postanowień umownych jest aż nader widoczna. Wobec powyższego zasadnym stało się oddalenie powództwa przy zastosowaniu art. 5 k.c.

Niedawno, bo 12 października 2022 Sąd Okręgowy w kolejnym prawomocnym wyroku XXVII Ca 485/20 oddalił znakomitą większość roszczeń spółdzielni wobec innego mojego sąsiada. Nie mogę zacytować uzasadnienia wyroku, gdyż jeszcze nie zostało ono sporządzone.

Wielokrotnie zwracaliśmy się do Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* o dokonanie przewłaszczenia na naszą rzecz zgodnie z postanowieniem § 7 pkt 1 umowy 210 zawartej 23 sierpnia 1997 roku (załącznik Nr 1). Zawierając umowę i przystępując do budowy domu byliśmy przeświadczeni o dobrej woli spółdzielni. Zostaliśmy poinformowani, iż na czas budowy zadania inwestycyjnego została zawarta trzyletnia umowa dzierżawy. Środki wpłacane przez nas miały być zgodnie z treścią § 10 pkt 1 umowy przeznaczone między innymi na pozyskanie terenu.

Spółdzielnia jednak od początku **nie miała zamiaru wywiązać się z podjętych zobowiązań**. Wkrótce po rozpoczęciu budowy i na półtora roku przed upływem terminu na jaki zawarta była poprzednia umowa dzierżawy – spółdzielnia nie informując nas i pozostałych nabywców, zamiast uzyskać własność gruntu, lub chociażby użytkowanie wieczyste zawarła nową, tym razem umowę 29-letniej dzierżawy (załącznik Nr 3), co w żaden sposób nie poprawiło naszej sytuacji prawnej, ale wręcz ją pogorszyło o czym świadczą późniejsze fakty i wyroki sądów.

Spółdzielnia nie skorzystała z możliwości rozwiązania tej umowy, gdy już w roku 2000 Rada Gminy Warszawa Ursynów podjęła uchwałę o przekazaniu gruntu na którym jest posadowiony budynek Lanciego 9b w użytkowanie wieczyste spółdzielni (załącznik nr 5).

Pozwany Zbigniew Sarata wraz z kilkunastoma sąsiadami zaproponował, aby członkowie spółdzielni na zbliżającym się walnym zgromadzeniu zobowiązali zarząd do uregulowania stanu prawnego gruntu na którym zostało wzniesione osiedle *Migdałowa I*, w tym nasz segment Lanciego 9b (załącznik Nr 8). Na odbytym w dniu 10 października 2015 walnym zgromadzeniu SM *Przy Metrze* za namową członka zarządu – Grzegorza Janasa projekt uchwały w tej sprawie został odrzucony większością głosów 23 do 4.

Sami członkowie spółdzielni zdecydowali, że są przeciwni uzyskaniu przez spółdzielnię własności gruntu, lub użytkowania wieczystego. Wydaje się to kuriozalne, ale wcale nas nie zaskakuje. Wręcz przeciwnie. Można się doszukać pewnej „racjonalności” w postawie spółdzielców. SM *Przy Metrze* publikuje na swojej stronie internetowej wyniki lustracji: <http://www.smprzymetrze.waw.pl/dokumenty,3,protokoly-lustracji,35>. Większość członków znając wyniki lustracji nie ma nic przeciwko temu, żeby płacić niższe czynsze między innymi naszym kosztem, co jest potwierdzone protokołem walnego zgromadzenia.

Należy także wskazać na motywację zarządu spółdzielni, który w naszej ocenie celowo nie pozyskuje tytułu prawnorzeczowego do gruntu przez tyle lat. Gdyby bowiem spółdzielnia

uzyskałaby własność gruntu - zgodnie z umową przekazałaby nam prawo do domu jednorodzinnego i przestalibyśmy być zmuszani do płacenia tzw. "eksploatacji podstawowej", **czyli utrzymania zarządu i pracowników spółdzielni**. Jedynie korzystne dla nas wyroki w tego typu sprawach mogą stanowić odpowiedni impuls dla spółdzielni w celu uzyskania użytkownika wieczystego, lub własności gruntu i w konsekwencji przekazania nam własności segmentu.

W zaistniałej sytuacji prawnej:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest miasto stołeczne Warszawa (załącznik nr 6).
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości, co potwierdza opinia prawna (załącznik nr 7).
- Przydział na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa nie został skutecznie ustanowiony (uchwała III CZP 104/12).
- Nie możemy przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie możemy założyć księgi wieczystej (uchwała III CZP 104/12).
- Nie możemy uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Nie możemy uzyskać ulg podatkowych, na przykład ulgi termomodernizacyjnej, gdyż nie jesteśmy właścicielami budynku.
- Nie możemy sprzedać budynku, którego właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa.
- Użytkowanie wieczyste nigdy nie zostanie ustanowione co wynika z prawomocnego wyroku (załącznik nr 9).
- Nie posiadamy żadnego prawa do budynku (załącznik nr 10).
- Po zakończeniu dzierżawy gruntu urząd nas po prostu wykwateruje.

Do momentu odrzucenia przez walne zgromadzenie wniosku o uregulowanie stanu prawnego (załącznik nr 8) regulowaliśmy należności wobec podmiotów trzecich – opłaty za centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, wywóz śmieci, oświetlenie osiedla oraz podatki od nieruchomości i gruntowy. Powódka zaś nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających faktycznie ponoszone wydatki związane z segmentem Lanciego 9b. Wspomniana lustracja jednoznacznie stwierdza, że spółdzielnia od wielu lat nierzetelnie oblicza koszty utrzymania nieruchomości Nr 9 w skład której wchodzi segment zajmowany przez pozwanych – Lanciego 9b.

Ponadto, o czym nie mogli wiedzieć lustratorzy i audytorzy – spółdzielnia w wewnętrznych rozliczeniach zawyża powierzchnię p.u.m. wszystkich segmentów aż o 50%, co odbija się proporcjonalnie na wysokości uchwalanych przez Radę Nadzorczą stawek. Rzeczywista powierzchnia mieszkalna 16 identycznych segmentów wynosi 2066 m<sup>2</sup>, nie zaś 3100 m<sup>2</sup> jak twierdzi spółdzielnia. Na jeden segment przypada zatem około 129 m<sup>2</sup> p.u.m., a nie 193 m<sup>2</sup>, jak wynika z pozwu. Łączna powierzchnia garażu, pomieszczenia technicznego, schodów i nieogrzewanego strychu wynosi bowiem 64 m<sup>2</sup>.

**Wnosimy o odrzucenie postulowanego przez powoda dowodu z kolejnej opinii biegłego.** Opinia jest zbędna wobec braku skutecznie ustanowionego przydziału i braku podstawy prawnej do zarządzania przez spółdzielnię naszym segmentem. Ponadto zgodnie z Art. 505<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. w sprawach czynszowych ma zastosowanie postępowanie uproszczone. W postępowaniu uproszczonym zgodnie z treścią Art. 505<sup>6</sup> § 2 k.p.c. przepisów Art. 278-291 nie stosuje się.

Zawarcie przez spółdzielnię umowy 29 letniej dzierżawy spowodowało sytuację pozwanych do zamieszkiwania w budynku stanowiącym gminny zasób nieruchomości, wzniesionym za pieniądze pozwanych.

Powodowa spółdzielnia twierdzi, iż uregulowanie stanu prawnego i przekazanie pozwanym własności domu wraz z prawem do działki nie zmieni zobowiązań płatniczych pozwanych względem spółdzielni. Gdyby pozwani zgadzali się z takim twierdzeniem nie podpisaliby w roku 1997 umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego.

Pozwani bowiem nie mieli zamiaru stać się zakładnikami Spółdzielni i do końca życia płacić należności bez świadomości podziału i partycypacji poszczególnych mieszkańców w kosztach obsługi lokalu. To co ma miejsce jest w ocenie pozwanych charakter haraczem nie wiadomo za co. Działalność spółdzielni dotycząca domu zajmowanego przez pozwanych ogranicza się bowiem do naliczania „eksploatacji podstawowej” oraz „funduszu remontowego”. Spółdzielnia zaś ani nie administruje domem, nie wykonuje żadnych czynności występujących normalnie w budynkach wielorodzinnych jak praca dozorczy, czy konserwacja zieleni. Fundusz remontowy płacony przez sąsiadów pozwanych został zaś zdefraudowany.

Podsumowując wnosimy o wydanie wyroku bez przeprowadzania dalszych dowodów.

---

Zofia Maciejewska Sarata

---

Zbigniew Sarata