



Warszawa, dnia 20 lutego 2023 r.

Sygn. akt: XVI C 2725/22 upr

Do

Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie
Wydział XVI Cywilny
ul. Ogrodowa 51a
00-873 Warszawa

Powód: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie zastąpiona przez pełnomocnika r. pr. Grzegorza Szymczyka prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego 02-577 Warszawa Al. Niepodległości 118 lok. 41 tel. 508 161 946 email: krpqs@op.pl

Pozwani: 1) Zofia Maciejewska – Sarata,
2) Zbigniew Sarata.

Pismo procesowe powódki

I. W imieniu powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, dalej także jako „**Spółdzielnia**”, jako jej pełnomocnik, w związku z określeniem terminu na ustosunkowanie się do sprzeciwu pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 września 2022 r., sygn. akt II Nc 8210/22, wskazuję, iż powódka w całości podtrzymała żądanie pozwu oraz wskazane tam wnioski dowodowe, w szczególności dowód z opinii biegłego sądowego.

Kwestionowanie przez pozwanych sposobu i wysokości dokonanych naliczeń przez powódkę, czyni zasadnym wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego dysponującego wiadomościami specjalnymi w zakresie rozliczeń opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych, który dokona 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 powódkę naliczenia zadłużenia pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych, w myśl objętych pozwem uchwał organów Spółdzielni, za okres objęty niniejszym powództwem, tj. za okres od 01 maja 2022 r. do 30 września 2022 r.

Dodatkowo, w imieniu powódki, w n o s z ę o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

- 1) Umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r. zawartej pomiędzy pozwanym Z. Sarata a powódką na realizację zadania inwestycyjnego polegającego na budowie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na okoliczność wiedzy pozwanego Z. Sarata, co najmniej od dnia 23.08.1997 r. – zawarcia umowy z powódką, iż budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej - segment zostanie wybudowany na gruncie dzierżawionym od m. St. Warszawy
- 2) trzech zdjęć z portalu google maps dotyczącego lokalizacji domu – segmentu pozwanych oraz jego otoczenia,
- 3) dwóch wydruku z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9 w Warszawie, gdzie zlokalizowany jest dom - segment pozwanych,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpqs.pl



- 4) zakresu prac konserwacyjnych wykonanych w nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2016 - 2022,
- 5) zakresu prac remontowych planowych i interwencyjnych wykonanych przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2008-2022,
- 6) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,
- 7) wykazu przykładowego czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali/domów będących w jej zasobach,
- 8) wydruku wymiany wiadomości email pomiędzy m. St Warszawa a powódką za okres 9 – 23 luty 2023 r. w sprawie zgłoszenia pozwanego w sprawie odpadów komunalnych i zarządzania przez powódkę nieruchomością, na której znajduje się segment pozwanych,
- 9) wydruk działu III Księgi wieczystej KW Nr WA2M/0022209/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzonej między innymi dla działki nr 4/42, na której posadowione są segmenty w zabudowie szeregowej, z których jeden należy do pozwanych,
- 10) wydruk działu I-O, I- Sp, Księgi wieczystej KW Nr WA5M/00443544/4 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, prowadzonej dla jednego z 16 segmentów posadowionych na działce nr 4/42, dokumenty 2) – 10) na okoliczność wyłącznego administrowania przez powódkę działką nr 4/42, znajdującą się w jej zasobach – nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie, zabudowanej 16 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, z których jeden zajmowany jest przez pozwanych; skutecznego ustanowienia na rzecz pozwanego Z. Sarata spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego.

W imieniu powódki, jako jej pełnomocnik, zaprzeczam następującym twierdzeniom sprzeciwu od nakazu zapłaty:

- pozwany Z. Sarata został wprowadzony w błąd przy zawarciu umowy, iż powódka dysponuje prawem własności/użytkowaniem wieczystym nieruchomości, na której został zrealizowany segment pozwanych - § 1 ust. 1 umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r.,
- że przydział spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej jest nieskuteczny,
- że powódka nie jest uprawniona do zarządzania nieruchomości, na której posadowiony jest segment pozwanych, bowiem nieruchomość, na której stoi segment pozwanych stanowi gminny zasób nieruchomości.

II. Segment pozwanego Zbigniewa Saraty posadowiony jest na nieruchomości, która w Planie gospodarczo – finansowym na 2022 r. i w Załącznikach do uchwały Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni wprowadzającej w/w dokument w życie, oznaczona jest jako Nieruchomość nr 9.

Uchwała nr 29/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie z dnia 22 listopada 2021 r. uchwalająca Plan gospodarczo – finansowy na 2022 r. dla nieruchomości Nr 9 (obejmuje okres, za który powódka dochodzi opłat w niniejszym postępowaniu) funkcjonuje w obrocie prawnym – jest wiążąca. Nie była ona przedmiotem zaskarżenia do sądu powszechnego w jakimkolwiek trybie.

Dowód: Uchwała nr 29/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie z dnia 22 listopada 2021 r. – w aktach sprawy.

Nieruchomość nr 9 stanowi działkę nr 4/42, która jest przedmiotem dzierżawy między Miastem st. Warszawa a powódką. Na nieruchomości nr 9 posadowionych jest 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Sytuacja prawna wszystkich tych budynków w

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946
mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658
www.krpgs.pl



zabudowie szeregowej jest jednakowa. Z 16 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej tylko „trzy budynki” nie ponoszą na rzecz powódki opłat.

Pozwany Z. Sarata przystępując do umowy na realizację inwestycji w wyniku której powstało 16 segmentów wieżdział, iż powódka dysponuje jedynie dzierżawą nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja.

Dowód: Umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r. zawartej pomiędzy pozwanym Z. Sarata a powódką.

Dla działki nr 4/42 Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/0022209/6. Dział III przedmiotowej księgi wieczystej zawiera wiele wpisów dotyczących ustanowionych spółdzielczych praw do lokali. Także niektóre budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej na działce nr 4/42 mają założone księgi wieczyste. Pozwany dla swojego prawa nie ma założonej księgi wieczystej.

Dowód: 1) wydruk działu III Księgi wieczystej KW Nr WA2M/0022209/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,

2) wydruk działu I-O, I- Sp, Księgi wieczystej KW Nr WA5M/00443544/4 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Przedmiotem niniejszej sprawy, nie jest kwestia należytego wykonania przez powódkę umowy na budowę budynku w zabudowie szeregowej.

Sprawa niniejsza dotyczy tylko tego, że pozwani nie ponoszą opłat za eksploatację i utrzymanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na rzecz powódki.

Takie działanie pozwanych nie zasługuje na akceptację i nie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza mając na uwadze całą Nieruchomość nr 9 i pozostałych 15 budynków w zabudowie szeregowej.

W związku z kwestionowaniem przez pozwanego zarządzania dzierżawioną nieruchomością, która jest zabudowana 16 domami jednorodzinными w zabudowie szeregowej, należy zauważyć, iż umowy dzierżawy zawarte między powodem, a m. St. Warszawa, **dały powódce uprawnienie do korzystania i pobierania pożytków na czas oznaczony, z całej nieruchomości na której stoi budynek pozwanego w zabudowie szeregowej.** Pożytków zarówno cywilnych jak i pożytków naturalnych.

Dowód: akt notarialny z dnia 02.10.1997 r. sporządzony przez not. Wieńczysławę Cudała, Rep A Nr 13556/97 – załącznik do sprzeciwu od nakazu zapłaty - w aktach sprawy.

Istotnym jest, iż przedmiotowy stosunek dzierżawy dał powódce uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jest to najbardziej „właścicielskie” uprawnienie jaki właściciel/użytkownik wieczysty może w ramach umowy obligacyjnej przekazać swojemu kontrahentowi.

Obowiązująca umowa dzierżawy dała powódce określone uprawnienia majątkowe do nieruchomości (korzystanie z nieruchomości, poddzierżawa nieruchomości w całości bądź w części, podnajem całości bądź części nieruchomości) i tym samym stanowi mienie Spółdzielni – art 44 kc.

Zdaniem powódki, dzierżawa nieruchomości, dająca Spółdzielni Mieszkaniowej uprawnienie do korzystania z nieruchomości, pobierania pożytków i swobodnej zabudowy dzierżawionej nieruchomości, daje jej co oczywiste uprawnienie do zarządzania taką nieruchomością.

Nie da się korzystać z nieruchomości, pobierać pożytków i zabudować nieruchomości, bez zarządzania nią.



Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji oraz czynności, których celem jest utrzymanie nieruchomości i obiektów na nieruchomości w stanie niepogorszonym, oraz bieżące administrowanie w celu zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości.

Z uwagi na to, iż nieruchomość nr 9 zabudowana jest 16 budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi w zabudowie szeregowej, to zarządzanie taką nieruchomością przez Spółdzielnię Mieszkaniową cechuje się pewnymi odmiennosiami od zarządzania nieruchomością przez inny podmiot bądź nieruchomością zabudowaną jednym domem jednorodzinym.

Z punktu widzenia czynności zarządczych, nie można tracić z pola rozwiązań przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w których spółdzielnia zarządza także nieruchomościami, których nie jest właścicielem – np. tzw. zarząd powierzony.

Na terenie Miasta st. Warszawy sytuacja zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, posadowionymi na nieruchomości oddanej w dzierżawę spółdzielni mieszkaniowej nie jest sytuacją odosobnioną, czy też nadzwyczajną.

Załączone przez powódkę do niniejszego pisma dokumenty wskazują na to, iż powódka na przestrzeni ostatnich lat, w tym także w okresie za który dochodzi opłat, wykonała szereg czynności zarządzających (czynności rachunkowych, księgowych, czynności konserwacyjne, czynności remontowe, czynności z zakresu kontroli okresowej budynków i budowli) w odniesieniu do nieruchomości nr 9 – nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie, w tym i w odniesieniu do domu jednorodzinnego pozwanego w zabudowie szeregowej.

Dowód: 1) trzy zdjęcia z portalu google maps,

2) dwa wydruki z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9 w Warszawie,

3) zakres prac konserwacyjnych w latach 2016 - 2022,

4) zakres prac remontowych planowych i interwencyjnych w latach 2008-2022,

5) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,

6) wykaz czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali będących w jej zasobach.

Powódka zapewnia dostępność komunikacyjną Nieruchomości nr 9 zapewniając jej dostęp do drogi publicznej, zapewnia sprzątanie, odśnieżanie i wywóz odpadów.

Dowód: wydruk wymiany wiadomości email pomiędzy m. St Warszawa a powódką za okres 9 – 23 luty 2023 r. w sprawie zgłoszenia pozwanego w sprawie odpadów komunalnych i zarządzania przez powódkę nieruchomością, na której znajduje się segment pozwanych,

Powódka na segmentach posadowionych na przedmiotowej nieruchomości wykonała między innymi, impregnację dachów, impregnację daszków garażv, odnowiła elewacie, wymieniła wodomierze, wykonała projekty dróg pożarowvch, wykonała dokumentacie projektowo-kosztorsowa automatyki i technologii węzła cieplnego, dokonała interwencyjnej naprawy dachu, wykonała i zamontowała węzeł cieplny dla segmentów oraz szereg innych drobniejszych prac.

Segment pozwanego pozostaje w zasobach Spółdzielni i pomimo faktu, że pozwany nie ponosi opłat za korzystanie z niego, to powódka pokrywa zobowiązania wobec dostawców mediów i rozlicza ponoszone koszty zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulaminami Spółdzielni/Miasta. Opłaty te są bezpośrednio związane z segmentem (Co, podgrzanie wody, zimna woda, podatek od nieruchomości, opłata za dzierżawę gruntu), jak również pozostałe koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem Spółdzielnią.

Okoliczność uniemożliwiania, nie wpuszczania przez pozwanych, przedstawicieli spółdzielni bądź osób wykonujących na jej zlecenie czynności, na teren części nieruchomości

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpqs@op.pl tel. +48 508 161 946

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpqs.pl



zajmowanej przez segment pozwanego, nie zmienia postaci rzeczy, iż pozwani są zobligowani do ponoszenia na rzecz powódki opłat dochodzonych w niniejszym postępowaniu.

Czynienie przez pozwanych przeszkód w normalnym sprawowaniu czynności zarządczych nieruchomością nr 9 nie zmienia postaci rzeczy, iż pozwani zobowiązani są ponosić opłaty dochodzone w niniejszym postępowaniu.

II. Zdaniem powódki, w świetle orzecznictwa sądowego, pozwanemu aktualnie przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

Wbrew twierdzeniom pozwanego w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie oraz Sądzie Okręgowym w Warszawie została już **utrwalona linia orzecznicza**, wskazująca, że pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Linia ta wywodzi się w pierwszej kolejności z Uchwały 7 siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12, OSNC 2013 nr 10, poz. 113, str. 13, Legalis nr 659974 - *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.*

Do momentu podjęcia w/w uchwały, prawo do lokalu przysługujące pozwanemu było traktowane jako definitywne i w pełni skuteczne. Dopiero zmiana linii orzeczniczej SN, spowodował inną ocenę prawną prawa przysługującego pozwanemu.

W związku z przysługującym pozwanemu ekspektatywą, powódka **ma prawo żądać od pozwanych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych** - art. 4 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Istotnym jest, iż nawet w sytuacji ustanowienia przez m.st. Warszawa na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych, to sytuacja pozwanych w zakresie obowiązku dokonywania stosownych opłat za eksploatację i utrzymanie segmentu nie ulegnie jakiegokolwiek zmianie (co wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Pozwani dalej będą obowiązani dokonywać stosownych należności do których są aktualnie zobowiązani.

Zapadłe między stronami do tej pory orzeczenia sądowe potwierdzają, co do zasady istnienie obowiązku pozwanych wobec powódki uiszczania opłat za zajmowany segment, których powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu.

Nie uiszczanie opłat przez pozwanych powoduje, iż koszty przypadające na nich, pokrywane są przez pozostałych członków Spółdzielni.

Księgowa ewidencja rozrachunków Spółdzielni z tytułu opłat wskazuje na to, iż pozwani zasadniczo dokonują zapłaty swoich zobowiązań wobec powódki jedynie na podstawie prawomocnych wyroków sądów i prowadzonych egzekucji.

Powódka podejmowała i nadal podejmuje działania w zakresie ustanowienia na jej rzecz przez m.st. Warszawa prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest segment pozwanych.

Załączniki:

- 1) Umowa nr 210 z dnia 23.08.1997 r.,
- 2) trzy zdjęcia z portalu google maps,
- 3) dwa wydruki z geoportalu z rzutem działki nr 4/42 przy ul. Lanciego 9 w Warszawie,
- 4) zakres prac konserwacyjnych w latach 2016 - 2022,
- 5) zakres prac remontowych planowych i interwencyjnych w latach 2008-2022,

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 118 LOK. 41 02-577 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpgs.pl



- 6) zakres prac wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie w latach 2015 -2022,
- 7) wykaz czynności zarządczych wykonywanych przez powódkę wobec lokali będących w jej zasobach,
- 8) wydruk wymiany wiadomości email pomiędzy m. St Warszawa a powódką za okres 9 – 23.02.2023 r.,
- 9) wydruk działu III Księgi wieczystej KW Nr WA2M/0022209/6 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,
- 11) wydruk działu I-O, I- Sp, Księgi wieczystej KW Nr WA5M/00443544/4 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,
- 12) Uchwała nr 29/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie z dnia 22 listopada 2021 r.
- 13) dwa odpisy pisma wraz z załącznikami.

KANCELARIA PRAWNA
Grzegorz Szymczyk