

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

**Sygn. akt: XVI C 2256/22**

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

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

**PISMO PROCESOWE**

Stosownie do otrzymanego w dniu 6 lutego 2025 pisma Sądu z dnia 31 stycznia 2025, działając w imieniu własnym oraz mojej żony **wnoszę o odrzucenie opinii** mgr inż. Jacka Piechockiego i obciążenie Powoda kosztami jej sporządzenia.

uzasadnienie

Grzechem pierwotnym obecnego postępowania jest wydanie postanowienia wypełniającego wyłącznie postulaty Powoda: [dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości, specjalizującego się w rozliczeniach opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych na okoliczności powołane w punkcie IV pisma powódki z 22 października 2019 \(k. 126\).](#)

Tymczasem jak wynika z wyroku XXVII C 671/21 Sąd Rejonowy został zobligowany przez Sąd Okręgowy do: [ustalenia hipotetycznej sytuacji pozwanych, pod kątem ich obciążeń na rzecz powodowej spółdzielni, gdyby ta wypełniła ciążące na niej \(na podstawie umowy z dnia 23.08.1997 r.\) zobowiązanie w postaci przeniesienia na członka własności przydzielonego domu wraz z prawami do działki.](#)

Gdyby powodowa spółdzielnia wykonała postanowienia umowy Pozwani dysponowaliby własnością domu i ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* nie łączyłby ich żaden stosunek. Ewentualnie na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m. *spółdzielnia mogłaby zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.* Taka umowa z oczywistych względów nie została zawarta.

Właścicielem domu oraz gruntu jest miasto stołeczne Warszawa. Zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. *zakres zarządzania nieruchomością określałaby umowa o*

zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Taka umowa również nie została zawarta.

Ponadto wskazuję podstawowe kłamliwe twierdzenia zawarte w opinii:

1. Zawarte na stronie 5 stwierdzenie iż jakobyśmy twierdzili, że mnie i mojej żonie przysługuje *ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem* jest nieprawdziwe. Nie można mówić o ekspektatywie w 25 lat po zakończeniu budowy w sytuacji gdy spółdzielnia nie ma możliwości zrealizowania umowy zawartej w 1997 roku. Ani przeniesienie na nas własności domu ani dokonanie skutecznego przydziału na zasadzie spółdzielczego prawa jest niewykonalne. Termin ekspektatywa zaś oznacza zobowiązanie spółdzielni i nie ma żadnego związku z należnościami czynszowymi.
2. Powoływanie się przez biegłego (również strona 5) na *artykuł 4 ustęp 1 w związku z artykułem 4 ustęp 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, proporcjonalnie do przypadającej na ich lokal części. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiącej wspólne dobro spółdzielni odbywa się poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu* nie ma sensu gdyż spółdzielcze prawo do lokalu nie zostało skutecznie ustanowione.
3. Tak samo twierdzenie iż *opłaty, o których mowa powyżej, zgodnie z treścią ustępu 4 wskazanej ustawy, powinny być dokonywane co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca. Jednak statut spółdzielni może określić inny termin płatności, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Zgodnie z paragrafem 14 statutu obowiązującego od dnia 20 maja 2015 roku, opłaty należy uiszczać co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca* jest pozbawione sensu ze względu na powody wskazane przeze mnie powyżej.

---

Zbigniew Sarata