

Zbigniew Sarata  
02-792 Warszawa  
ul. Lanciego 9B  
Tel. 501 247 295  
[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)

Warszawa 8 kwietnia 2024

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

Sygn. Akt I C 300/22 upr.

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Migdałowa**  
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 7

Pozwany:

Zbigniew Sarata  
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 9B

**PISMO PROCESOWE**

Na rozprawę w dniu 19 lutego 2024 przygotowałem do złożenia pismo procesowe wraz z załącznikami. Ponieważ Wysoki Sąd zaproponował zawarcie ugody, którą to propozycję zaakceptowaliśmy wraz z pełnomocnikiem powoda – pisma nie złożyłem.

Zgoda pełnomocnika powoda okazała się jednak tylko wybiegiem zmierzającym do przedłużenia postępowania (do naliczenia większych odsetek za zwłokę). Przez dwa miesiące do żadnego spotkania nie doszło i oczywiście nigdy nie dojdzie.

Na rozprawie z dnia 19 lutego 2024 stwierdziłem, że budynek Lanciego 7b (a co za tym idzie miejsce postojowe z którego korzystam) jest własnością miasta stołecznego Warszawa oraz, że znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Na poparcie swojego twierdzenia dołączam pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami z 31 lipca 2013. Wprawdzie dotyczy ono budynku Lanciego 9b, ale sytuacja prawna budynku Lanciego 7b jest identyczna. W tym miejscu zacytuję 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.**

Proszę, aby Wysoki Sąd zwrócił także uwagę na treść art. 1 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych:

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

Umowa o administrowanie nie została zawarta z właścicielem budynku.

Zarówno ja, jak też paru moich sąsiadów z Lanciego 9-9s jesteśmy w identycznej sytuacji prawnej pozwywani przez SM Przy Metrze. Proszę aby Wysoki Sąd zapoznał się z uzasadnieniem najnowszego wyroku XXVII Ca 1534/22 dotyczącego jednego z moich sąsiadów:

Nie ulega wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwany winien uiszczać opłaty za media z których korzysta (woda, ścieki, wywóz śmieci, prąd, gaz, podatki), jednak należało uznać, że roszczenie o świadczenie pieniężne skierowane przeciwko pozwanemu w tym postępowaniu – wobec jednoznacznego stanowiska powódki co do podstaw odpowiedzialności pozwanego wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – nie ma umocowania i oparcia we wskazywanych przepisach prawa. Jednocześnie przeprowadzone postępowanie dowodowe, tj. zarówno dokumenty przedstawione przez powódkę, jak i dowód z opinii biegłych nie wykazały rzeczywistych kosztów jakie powodowa Spółdzielnia poniosła w związku z utrzymaniem nieruchomości zajmowanej przez pozwanego, a których rekompensaty mogłaby ewentualnie skutecznie dochodzić.

Sąd Okręgowy odrzucił zatem dowód w postaci uchwał organów statutowych spółdzielni i opinię biegłego potwierdzającego wysokość żądania zgodną ze stawkami wynikającym ze wspomnianych uchwał. Zwracam uwagę, że nie uchylam się od refundacji uzasadnionych wydatków ponoszonych przez SM Migdałowa na utrzymanie miejsca postojowego nr 9 w budynku Lanciego 7b. Chcę jednak poznać ich strukturę i wysokość. Tymczasem Powódka przedstawia wyłącznie uchwały swoich organów statutowych.

Niedawno miało miejsce interesujące wydarzenie. Od jednej z sąsiadek dostałem kontakt do pan Anny Lubomirskiej-Wittlin prowadzącej stronę internetową *SM Migdałowa*. Ponieważ do tej pory nie miałem dostępu do publikowanych na tej stronie materiałów – poprosiłem o login i hasło. Pani Anna skonsultowała się z prezes Marzeną Sosnowską. Odpowiedź po konsultacji przyniosła spodziewany przeze mnie rezultat: „**nie mam zgody na Pana dostęp do strony**”. Oznacza to, że będąc członkiem spółdzielni nie mogę zapoznać się z jej żadnymi materiałami.

Nie pamiętam już przy jakiej okazji być może na *zebraniu garażowym* - wpadło mi w ręce pismo prezes Sosnowskiej i rady nadzorczej do członków spółdzielni sporządzone po pierwszej części walnego zgromadzenia w czerwcu 2023. Wzruszyłem się czytając jak niektórzy członkowie rzucają bezzasadne oskarżenia wobec zarządu:

czy ktoś prosił o dokumenty, a czy ktoś chciał zapoznać się. choćby w minimalnym stopniu z rzeczywistym stanem naszych spółdzielczych spraw?

oraz

na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczane są od lat najważniejsze dokumenty takie jak Sprawozdania finansowe, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, plany finansowe, protokoły i uchwały Rady Nadzorczej, regulaminy, przeglądy budynków itp. Wczytując się w nie można zauważyć, że co roku w sprawozdaniach są zamieszczane wszystkie ważne informacje.


Niestety mnie te złotouste zapewnienia nie dotyczą. Nie tylko nie mam dostępu do strony internetowej spółdzielni ale nie dostałem żadnej merytorycznej odpowiedzi na wysyłane do zarządu pytania dotyczące kalkulacji opłat.

Spółdzielnia wnosząc powództwo uznała, że wystarczy przedstawić prawo w postaci uchwały rady nadzorczej, którym ustawodawca jedynie przez roztargnienie zapomniał uzupełnić art. 87 Konstytucji.

Nawet w sytuacji, gdyby budynek Lanciego 7b miał *normalny stan prawny* obowiązywałby art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (trzeba jednak pamiętać, że ani nie jestem właścicielem ani nie przysługuje mi własnościowe prawo spółdzielcze)

Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Podtrzymuję swoje stanowisko – oczywiście zrefunduję rzeczywiste koszty związane z utrzymaniem miejsca postojowego. Nie akceptuję jednak odsetek gdyż do tej pory uniemożliwiono mi zapoznanie się z zarówno z dokumentami wewnętrznymi spółdzielni jak też nie przedstawiono stosownej kalkulacji.



W załączeniu:

1. Moje pismo z dnia 19 lutego 2024 wraz z załącznikami
2. Pismo BGN z 31 lipca 2013
3. Prawomocny wyrok XXVII Ca 1534/22 z uzasadnieniem
4. Korespondencja w sprawie dostępu do strony internetowej spółdzielni
5. Pismo zarządu i rady nadzorczej do członków SM Migdałowa