

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego F. M. 9b
tel: 501 247 295
e-mail: zbigniew@sarata.pl



Warszawa 02 grudnia 2016

Urząd Miasta 02-12-2016

KO-OB/14829/16
Surowiak

S. M. "Przy Metrze"
BIURO PODAWCZE

Prezydent Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz

00-950 Warszawa, Pl. Bankowy 3/5

dnia 2016 -12- 02

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze

02-797 Warszawa, Al. K. E. N. 36A

WPLYNĘŁO
L.dz podpis

PRZEDSĄDOWE WEZWANIE DO ZAPŁATY

Wzywam obydwie strony do solidarnej wypłaty:

1. zwrotu kwoty **411 367,00 zł** wraz z odsetkami ustawowymi za opó nienie od dnia 2 pa dziernika 1997 do dnia wypłaty (aktualnie w wysoko ci ponad **1 230 000 zł**) za przej cie przez miasto stołeczne Warszawa własno ci wybudowanego za moje pieni dze domu jednorodzinne go w zabudowie szeregowej znajduj cego si w Warszawie przy ul. Lanciego F. M. 9b,
2. zwrotu kwoty **21 400,00 zł** wraz z odsetkami ustawowymi za opó nienie liczonymi od dnia 2 pa dziernika 1997 do dnia wypłaty (aktualnie w wysoko ci ponad **85 000 zł**) za przej cie przez miasto stołeczne Warszawa własno ci wybudowanego za moje pieni dze stanowiska postojowego znajduj cego si w Warszawie przy ul. Lanciego F. M. 7b,
3. zwrotu kwoty **100 000,00 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opó nienie liczonymi od 31 marca 2000 do dnia wypłaty (aktualnie w wysoko ci ponad **325 000 zł**) za przej cie przez miasto stołeczne Warszawa własno ci elementów stałych wyposa enia domu znajduj cego si w Warszawie przy ul. Lanciego F. M. 9b,
4. odszkodowania za niewywi zanie si przez Spółdzielni Mieszkaniow *Przy Metrze* z zobowi zania przeniesienia na mnie własno ci domu szeregowego oraz stanowiska parkingowego w wysoko ci stanowi cej równowarto zas dzonej prawomocnym wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2016 nale no ci za niewnoszenie przeze mnie opłat na zasadach spółdzielczych w wysoko ci **116 367,86 zł** wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia ogłoszenia wyroku do dnia wypłaty (aktualnie ponad **1 300 zł**).
5. Rekompensaty, któr szacuj na **1 000 zł** miesi cznie za straty moralne zwi zane z utrzymanij c si przez niemal 16 lat sytuacj pozbawiania mnie własno ci i wielokrotnych prób bezskutecznego jej odzyskania, co daje kwot **192 000 zł**.

opis przypadku

W dniu 23 sierpnia 1997 roku podpisałem ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* umowę¹ o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Umowa przewidywała przekazanie mi w terminie 4 miesięcy po zakończeniu budowy własności domu wraz prawem do działki, co wynikało z § 7 pkt. 1 umowy. Wpłacane przeze mnie pieniądze miały służyć między innymi pozyskaniu terenu, co zostało określone w § 10 pkt. 1. Byłem świadom, że na czas budowy spółdzielnia zawarła 22 czerwca 1996 roku z ówczesną gminą Warszawa Ursynów trzyletnią² umowę dzierżawy. Zezwolenie na budowę³ zostało wydane 20 sierpnia 1997, zaś budowa był planowana na 18 miesięcy. Zatem powinna zostać ukończona w I kwartale 1999 roku, a umowa dzierżawy obejmowała okres do połowy 1999 roku. Wpłacane przeze mnie pieniądze zgodnie z postanowieniami umowy powinny zostać przeznaczone w czasie trwania budowy między innymi na zakup gruntu, lub pierwszą ratę użytkowania wieczystego.

Tymczasem bez mojej wiedzy już 2 października 1997 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze* podpisała z ówczesną gminą Warszawa-Ursynów następną umowę – tym razem na 29 lat⁴. **Działając razem i w porozumieniu obydwie umawiające się strony pozbawiły mnie własności i doprowadziły do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.** W efekcie § 7 pkt. 1 umowy, którą zawarłem ze spółdzielnią stał się niemożliwy do zrealizowania, zaś właścicielem wznoszonych budynków stała się gmina Warszawa-Ursynów.

Przedstawiciele Zarządu Gminy Warszawa-Ursynów stając do aktu mieli możliwość zapoznania się ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze*, co zostało odnotowane w § 1 umowy. Z postanowień § 4 pkt 3 statutu⁵ zaś wynika, iż spółdzielnia **nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste**. Statut nie przewidywał wznoszenia budynków na gruncie dzierżawionym, czego nie przewidywała zresztą obowiązująca wówczas ustawa z 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (art. 213 § 1). Przedstawiciele Zarządu Gminy Warszawa Ursynów oraz przedstawiciele Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* w pełni świadomie pozbawili mnie majątku, gdyż musieli zdawać sobie sprawę z brzmienia art. 48 oraz art. 235 § 1 Kodeksu Cywilnego (patrz również art. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze). Z treści art. 21 ust. 1 u.s.m. wynika termin 3 miesięczny termin dokonania rozliczenia, po którym zgodnie z art. 52 ust. 3 u.s.m. powinno nastąpić przeniesienie na członków własności przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

W tej chwili właścicielem⁶ domu szeregowego, za którego budowę zapłaciłem jest następna prawny gminy Warszaw-Ursynów, czyli miasto stołeczne Warszawa. Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze* nalicza zaś opłaty, do pobierania których nie miałyby podstaw

¹ Pełen tekst umowy <http://sm.sarata.pl/umowy/Umowa%20210.pdf>

² Tekst aktu notarialnego http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_3.pdf

³ Tekst decyzji <http://sm.sarata.pl/grunt/decyzja735.pdf>

⁴ Tekst aktu notarialnego http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_29.pdf

⁵ Statut spółdzielni http://sm.sarata.pl/stan_prawny/Statut%20SM_Przy_Metrze%201999.pdf

⁶ Wyjaśnienie urzędu http://sm.sarata.pl/stan_prawny/wlasnosc%20gruntu%20i%20budynku.pdf

gdyby zgodnie z zawartą ze mną umową przeniosła na mnie własność domu wraz z prawem do gruntu. Ponadto przydział domu nie został skutecznie ustanowiony co zostało szczegółowo wykazane na stronie 8 wyroku II C 830/15⁷. Dlatego też na podstawie art. 417 § 1 k.c. domagam się odszkodowania za doznaną szkodę od jednostki samorządu terytorialnego, a na podstawie art. 416 od osoby prawnej – spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z postanowieniem § 17 pkt. 1 zawartej przeze mnie umowy miałem prawo od umowy odstąpić. Nie zrobiłem tego, gdyż nie byłem świadom zaszłych 2 października 1997 roku zmian w swojej sytuacji. Gdybym był świadom, że w ciągu **półtora miesiąca od podpisania umowy ze spółdzielnią mieszkaniową umowa stanie się niewykonalna** – od umowy niezwłocznie bym odstąpił. Ustalenie stanu faktycznego zajęło mi wiele lat. O zawartej wieloletniej umowie dzierżawy dowiedziałem się dopiero po zakończeniu budowy. Korespondencja z urzędami oraz spółdzielnią trwała także wiele lat. Pisanie do urzędów rozpocząłem w roku 2002⁸. Z uzyskanej odpowiedzi⁹ wynikało, iż uregulowanie stanu prawnego gruntu zależne jest od zrealizowania innych porozumień zawartych pomiędzy gminą, a spółdzielnią. Tam więc zarówno uchwała 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z 2000 roku¹⁰, uchwała XXVIII 534 Rady Miasta Warszawy z roku¹¹, ani uchwała XLVII 1150 Rady Miasta Warszawy z 2005 roku¹² nie mogły przełamać impasu.

Biuro Gospodarki Nieruchomościami konsekwentnie wskazywało na spółdzielnię, która powinna wykonać odpowiednie kroki¹³. Zgłosiłem nawet projekt uchwały¹⁴ na Walne Zgromadzenie Członków, która miałaby zobowiązać Zarząd Spółdzielni do uregulowania stanu prawnego. Niestety, członkowie spółdzielni sprzeciwili się temu¹⁵. Ponieważ żadna ze stron nie przejawiała woli rozwiązania problemu zwróciłem się bezpośrednio do Prezydenta Warszawy – Hanny Gronkiewicz-Waltz¹⁶. Milczenie z jej strony zmusza mnie do wystosowanie groźby wystąpienia na drogę sądową.

uzasadnienie żądania

1. Na kwotę **411 367,00 zł** składają się dokonywane przeze mnie na rzecz SM *Przy Metrze* wpłaty przeznaczone na budowę domu. Termin, od którego liczone są odsetki za zwłok odpowiada momentowi podpisania aktu notarialnego ustanawiającego 29 letni okres dzierżawy.
2. Kwota **21 400,00 zł** odpowiada przelanej przeze mnie na konto SM *Przy Metrze* wartości miejsca postojowego. Termin, od którego liczone są odsetki za zwłok również odpowiada momentowi podpisania aktu notarialnego ustanawiającego 29 letni okres

⁷ Wyrok http://sm.sarata.pl/2015_czynsz/II_C_830_15-wyrok-uzasadnienie.pdf

⁸ Moje pismo <http://sm.sarata.pl/korespondencja/BGN-2002-02-20.pdf>

⁹ Odpowiedź urzędu <http://sm.sarata.pl/korespondencja/BGN-2002-03-08.pdf>

¹⁰ Treść uchwały http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rg_287_2000.pdf

¹¹ Treść uchwały http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XXVIII_534_2004.pdf

¹² Treść uchwały http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XLVII_1150_2005.pdf

¹³ Pismo dyr. Marcina Bajko http://sm.sarata.pl/korespondencja/Starynkiewiczza_2015-04-14.pdf

¹⁴ Treść wniosku http://sm.sarata.pl/korespondencja/wniosek_do_valnego.pdf

¹⁵ Fragment protokołu http://sm.sarata.pl/stan_prawny/protokol_valnego_2015-10-10-fragment.pdf

¹⁶ Pismo z http://sm.sarata.pl/korespondencja/HGW_dzierzawa.pdf

dzierawy.

3. Kwota **100 000,00 zł** stanowi szacunkowo, wartość czciowo zamortyzowanych nakładów poniesionych przeze mnie na wykończenie budynku, w tym budowę stropu nad strychem, wykończenie strychu, wystawienie drzwi wewnętrznych i parapetów, zabudowania schodów, ułożenie parkietu, glazury, terakoty, instalacji wanny, brodzików, toalet i umywalk, wymurowanie kominka, zamontowanie elementów stałych umeblowania, wykonanie ogrodzenia, nasadzenia zieleni oraz ułożenie chodnika przed drzwiami wejściowymi. Termin liczenia odsetek odpowiada decyzji 245 D/00/MU¹⁷ – zezwolenie na użytkowanie osiedla.
4. Kwota **116 367,86 zł** wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie (sygnatura V Ca 3614/15¹⁸), który oddalił moją apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (syng II C 7/12¹⁹). Termin liczenia odsetek wynika z daty ogłoszenia wyroku w postępowaniu apelacyjnym. Wyrok zasądza na rzecz spółdzielni wyliczenie kwoty związanej z kosztami funkcjonowania samej spółdzielni. Należno ci wobec dostawców zewnętrznych oraz podatki lokalne bowiem do spółdzielni wpłacałem.
5. Szacunki wysokości rekompensaty wynikają z rozmiaru straconego czasu na pisanie pism procesowych, wetowania akt, uczestniczenia w rozprawach, ponoszenia kosztów sądowych i wynagrodzeń adwokatów.

dalsze kroki

W przypadku zignorowania, lub odrzucenia mojego żądania w ciągu 30 dni przez jednego, lub obojgu adresatów skieruję do Sądu Okręgowego w Warszawie przeciwko obojgu stronom pozew cywilny. Jednocześnie uprzedzam, iż w pozwie będę się domagał również odsetek od odsetek oraz zwrotu kosztów postępowania.

W przypadku zaakceptowania mojego żądania opuścę budynek w ciągu 30 dni od momentu wpłaty całej żądanej kwoty, a miasto ze spółdzielnią będzie mogło przez kolejne dziesięciolecia przerzucać się odpowiedzialnością za zaistniałą sytuację.



Zbigniew Sarata

¹⁷ Decyzja http://sm.sarata.pl/2012_czynsz/II%20C%207_12%20materialy%20do%20decyzji%20245.pdf

¹⁸ wyrok http://sm.sarata.pl/2016_apelacja2/V_Ca_3614_15-wyrok-z-uzasadnieniem.pdf

¹⁹ wyrok http://sm.sarata.pl/2014_czynsz/II%20C%207_12-uzasadnienie%20wyroku.pdf