

**Sąd Okręgowy w Warszawie**

*- za pośrednictwem -*

**Sądu Rejonowego dla  
Warszawy-Mokotowa w Warszawie  
II Wydział Cywilny  
ul. Chałubińskiego 8  
00-613 Warszawa**

Powód: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”**  
Al. KEN 38 lok.U-128, 02-797 Warszawa

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

sygn. akt I instancji: **II C 3714/22 upr**  
wartość przedmiotu zaskarżenia: **17 926,69 zł**

**APELACJA POZWANYCH**

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 29 września 2025, sygn. II C 3714/22 upr, doręzonego wraz z uzasadnieniem w dniu 10 grudnia 2025.

W imieniu własnym oraz mojej żony Zofii Maciejewskiej Sarata (pełnomocnictwo karta 315) na podstawie art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c., niniejszym **zaskarżam pkt. I, II oraz III sentencji i wnoszę o:**

1. Zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.
2. Przeprowadzenie rozprawy.

ewentualnie

3. Skierowanie do Sadu Najwyższego pytań prawnych w trybie art. 390 k.p.c.:

a. Czy dla spółdzielni mieszkaniowych istnieją wyjątki wynikające z

powszechnie obowiązującego prawa w przypadku budynków wzniesionych na gruntach będących własnością jednostek samorządu terytorialnego od przepisów:

- i. art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego,
  - ii. art. 1 ust. 5, art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - iii. art. 24 ust. 1 i art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - iv. art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.
- b. Czy w źródłach powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej prawa istnieje zobowiązanie, lub uprawnienie wynikające z pojęcia *ekspektatywa własności*, inne, niż zdefiniowane w art. 19 ust. 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?

W przypadku podjęcia przez Wysoki Sąd czynności procesowych związanych z postępowaniem przed Sądem Najwyższym zobowiązuje się do udzielenia stosownego pełnomocnictwa – co jest wymagane na podstawie art. 87<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

### **uzasadnienie**

Wyrok jest sprzeczny z prawem powszechnie obowiązującym w Rzeczypospolitej Polskiej i narusza:

- A. Art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ponieważ aprobeje pozbawienie pozwanych bez odszkodowania własności domu jednorodzinnego za budowę którego zapłacili,
- B. art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego ponieważ zakłada, iż budynek będący własnością miasta stołecznego Warszawa stanowi jednocześnie mienie spółdzielni mieszkaniowej,
- C. art. 1 ust. 3, art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ zakłada, iż spółdzielnia bez zawarcia umowy może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
- D. art. 4 ust. 1 i ust. 1<sup>1</sup>, art. 4 ust. 2, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ pozwani nie znajdują się w żadnej z kategorii osób wymienionych w tych przepisach,
- E. art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ spółdzielnia nie była uprawniona do stawiania pozwanym do dyspozycji lokalu będącego własnością miasta stołecznego Warszawa,
- F. art. 19 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ pojęcie ekspektatywy nie ma żadnego związku z bieżącymi opłatami,
- G. art. 24 ust. 1, art. 185 ust. 2, art. 186 ust. 2, ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów ponieważ spółdzielnia nie była uprawniona do zarządzania budynkiem bez pisemnej umowy zawartej z właścicielem budynku – miastem stołecznym Warszawa.

Wyrok jest także sprzeczny z prawem międzynarodowym i narusza:

- H. art. 10 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka i art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka ponieważ nie został spełniony warunek całkowitej równości praw pozwanych, przez sprawiedliwy, niezależny i bezstronny sąd przy rozstrzyganiu o ich prawach i obowiązkach o charakterze cywilnym,
- I. art. 17 PDPCz oraz art. 1 protokołu dodatkowego (protokołu nr 1) do EKPCz ponieważ wyrok aprobejuje pozbawienie pozwanych bez odszkodowania własności domu jednorodzinnego za budowę którego zapłacili,

Skład orzekający Sądu Rejonowego wadliwie przedstawił stan faktyczny.

1. Omawiając umowę 210 z 23 sierpnia 1997 skład orzekający Sądu Rejonowego poprzestał na wskazaniu §1 ust. 3. Nie przeczytał całej treści i pominął ostateczny cel umowy: § 7 ust. 1 stanowił: **Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.**

To jest błąd pierwotny wyroku z dnia 29 września 2025. Wyłącznym celem zawarcia umowy 210 było ustalenie warunków na jaki deweloper – SM Przy Metrze wybuduje pozwanym dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Przydział domu na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych był jedynie etapem przejściowym pomiędzy zakończeniem budowy a rozliczeniem inwestycji. Trzeba zaznaczyć, że zgodnie z art. 18 ust. 4 u.s.m. w obecnym brzmieniu rozliczenie następuje w okresie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. A koniec budowy nastąpił 15 marca 2000.

2. Dalej Sąd Rejonowy twierdzi, iż pozwany w dniu 20 kwietnia 2001 otrzymał przydział domu wraz z garażem. W rzeczywistości pozwany pokwitował otrzymanie kartki papieru zatytułowanej „przydział” ponieważ został wprowadzony przez powoda w błąd. Pozwany był przekonany, iż na podstawie uchwały 247/2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów spółdzielnia stała się użytkownikiem wieczystym gruntu. Użytkowania wieczystego do tej pory nie ustanowiono, a o tym, że przydział nie został skutecznie ustanowiony świadczy też uchwała III CZP 104/12.
3. Istotnie, spółdzielnia w roku 2018 wniosła pozew przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości. Pozew był jednak spóźniony o dekadę, co wykazało uzasadnienie wyroków Sądu Okręgowego (sygn. II C 33/ 19) i Sądu Apelacyjnego (sygn. V ACa 290/20).
4. Sąd Rejonowy cytuje zapisy statutu spółdzielni, które pokrywają się z postanowieniami u.s.m. Tyle, że te zapisy i postanowienia nie dotyczą pozwanych ponieważ ani nie są właścicielami lokalu ani nie posiadają skutecznie ustanowionego przydziału.

5. Wskazywanie przez Sąd Rejonowy wysokości opłat uchwalanych przez organy statutowe spółdzielni mija się z celem, albowiem ani powodowa spółdzielnia nie jest uprawniona do zarządzania budynkiem, w którym mieszkają pozwani ani pozwani nie znajdują się w katalogu osób zobowiązanych do pokrywania kosztów.
6. Sąd Rejonowy wprawdzie potwierdził, iż pozwani zarzucili biegłemu wydanie fałszywej opinii, poświadczenie nieprawdy ale nie w ogóle nie odniósł się do stawianych biegłemu zarzutów. Za to uznał opinię za pełną, jasną i niezawierającą sprzeczności. Pytanie – po co w takim razie w ogóle sąd zobowiązywał pozwanych do ustosunkowania się do opinii skoro ich twierdzenia został całkowicie pominięte?

Skład orzekający Sądu Rejonowego w sekcji zatytułowanej *zauważył co następuje* wadliwie zinterpretował przepisy na podstawie których wydał wyrok.

7. Rozważania na temat ekspektatywy prawa odrębnej własności wymagają komentarza. Zgadzam się z twierdzeniem, iż *brak tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego) spółdzielni nie powodował nieważności umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego zawartej przez powoda z pozwanym, ani przydziału domu, ale powstanie właśnie ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego*. Tylko, że z tego nic nie wynika i nie ma to związku z uprawnieniem powoda do obciążania pozwanych na podstawie uchwał organów statutowych spółdzielni. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych definiuje pojęcie ekspektatywy w art 19. To wyłącznie zobowiązanie ze strony spółdzielni, nie pozwanych.

Niezrozumiałe jest twierdzenie, iż *spółdzielnia mogła zatem wydać pozwanym przydział domu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego* skoro kilka wierszy wcześniej uzasadnienie cytowało uchwałę III CZP 104/12: **na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedopuszczalne było skuteczne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli spółdzielnia nie przysługiwał tytuł prawny do gruntu w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego.**

8. Uzasadnienie powraca do art. 4 u.s.m. i stawia śmiałą tezę: *nawet gdyby przyjąć, że powyższe przepisy nie znajdują zastosowania wprost do sytuacji pozwanych, to w ocenie Sądu do pozwanych jako podmiotów posiadających ekspektatywę prawa rzeczowego znajduje zastosowanie art. 4 u.s.m. stosowany na zasadzie analogii.*

Dalej teza jest powtórzona w nieco zmienionej formie: *nawet przyjęcie, że do sytuacji pozwanych nie znajduje zastosowania art. 4 ust. 3 u.s.m. skutkowałoby uznaniem, że winni oni ponosić opłaty na podstawie art. 4 ust. 1 u.s.m. stosowanego na zasadzie analogii.*

Jaki jest efekt tego rozumowania? Ano taki, że **członkowie, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali są równoważni członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali.**

9. Kolejny akapit uzasadnienia wyroku odnosi się do świadczenia na fundusz remontowy na podstawie art. 6 ust. 3 u.s.m. Przepis dotyczy zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Tymczasem budynek Lanciego 9b stanowi gminny zasób nieruchomości o czy pisałem wcześniej. Poza tym od 25 to pozwani konserwują i w razie potrzeby remontują budynek.
10. Z kolei uzasadnienie przywołuje art. 44 k.c. (mieniem jest własność i inne prawa majątkowe) oraz art. 1 ust. 3 u.s.m. i na tej podstawie wyciąga wniosek o obowiązku zarządzania budynkiem Lanciego 9b. Jest tylko problem. Nie wiadomo jaki związek ma własność miasta stołecznego Warszawa i majątkiem spółdzielni. **W księdze wieczystej WA2M/00222009/6 spółdzielnia mieszkaniowa Przy Metrze pojawia się wyłącznie jako wystawca fałszywych zaświadczeń dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali.** Poza tym teza o majątku spółdzielni stoi w sprzeczności z art. 1 ust. 5 u.s.m. mówiącym o możliwości zarządzania na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości. O braku umowy nie muszę wspominać.

Dalej znajduje się stwierdzenie: *powyższe pozwala na uznanie, że powodowa Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania jej mieniem lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków, w zakresie obejmującym prawa majątkowe, które nabyła zgodnie z umową dzierżawy z dnia 2 października 1997 roku zawartej z m. st. Warszawą.* Nie da się uzasadnić obowiązku zarządzania nieruchomością ponieważ we wskazanej umowie zostały wskazane tylko dwa prawa majątkowe:

- a) czasowe prawo dzierżawy gruntu,
- b) prawo realizacji kolejnej inwestycji.

Natomiast:

- a) brak prawa własności budynków,
- b) brak prawa użytkowania wieczystego,
- c) brak prawa do zwrotu nakładów,
- d) brak prawa do przeniesienia własności lokali.

11. Wprawdzie pozwani nie powoływali się na art. 5 k.c. ale w końcówce uzasadnienia skład orzekający uznał za stosowne na wszelki wypadek obalić i ten aspekt: *wieloletnia niepewność co do stanu prawnego związanego z segmentem pozwanych stanowi niewątpliwie znaczącą niedogodność dla pozwanych.* Doprawdy trudno to skomentować. Pozbawienie pozwanych (przez miasto stołeczne Warszawa przy udziale powoda) dorobku całego życia zostało nazwane niedogodnością.

Dalej podobnie: *długotrwałość procedur zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których spółdzielnie wybudowały budynki nie może powodować, że obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,*

*z uwagi na odwołanie się do art. 5 k.c., będą obciążane wyłącznie te osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali (domów) w budynkach położonych na gruntach stanowiących własność spółdzielni lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni.*

Pozwani przypominają, iż **osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali 10 października 2015 na walnym zgromadzeniu sprzeciwiły się zobowiązaniu zarządu do uzyskania użytkowania wieczystego wszystkich terenów pod budownictwem mieszkaniowym.** Stosowny fragment protokołu walnego zgromadzenia znajduje się w załączniku nr 9 do sprzeciwu od nakazu zapłaty II Nc 8295/20 (karta 65 i dalsze).

Intencją pozwanych nie było mieszkanie cudzym kosztem. Skoro nie został zrealizowany zasadniczy cel umowy 210 z 32 sierpnia 1997 pozwany Zbigniew Sarata chciał choć częściowo zabezpieczyć interesy swojej rodziny i złożył pozew o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu trwającego od 15 marca 2000. Najmu ze względu na to, iż właścicielem budynku Lanciego 9b znajdującego się w gminnym zasobie nieruchomości od 2000 roku jest miasto stołeczne Warszawa. Niestety, zarówno w postępowaniu przed Sądem Rejonowym (sygn. II C 5719/19), jak i przed Sądem Okręgowym (sygn. XXVII Ca 1004/23) jego pozew został oddalony. **Pozwani chcieli płacić ale właścicielowi, nie pasożytowi.**

12. Grunt oraz dom są własnością miasta stołecznego Warszawy co potwierdza zał. nr 2 do sprzeciwu od nakazu zapłaty (II Nc 8295/20). Zaś opinia prawna - zał. nr 3 szczegółowo uzasadnia dlaczego tak jest. Jest to **okoliczność bezsporna** z której wynika, iż **budynek Lanciego 9b znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości a właściciel nie zawarł z powodem umowy o administrowanie budynkami.**

Tezę pozwanych, iż budynek wzniesiony na gruncie dzierżawionym stanowi gminny zasób nieruchomości potwierdza także stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego: [zestawienia budynków mieszkalnych \(jako zasadnicze przeznaczenie\) wzniesionych na gruntach dzierżawionych od jednostek samorządu terytorialnego ... nie budzi wątpliwości że informacja o którą wystąpił skarżący w piśmie z dnia 7 września 2018 r. miała publiczny charakter, albowiem dotyczyła informacji z zakresu gospodarowania \*\*gminnym zasobem nieruchomości.\*\*](#)

Również Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku XXVII Ca 1004/23, które załączam stwierdza: [w tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., \*\*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.\*\*](#)

Wyrok Sądu Rejonowego jest wadliwy, ponieważ tę niezwykle istotną okoliczność kwituje jedynie stwierdzeniem: *ma znaczenia to, czy nieruchomość ta*

*jednocześnie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości. A przecież zgodnie z art. 185 ust. 2 wymaga zawarcia umowy o zarządzanie: zakres zarządzania nieruchomością określa 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.***

Ponadto art. 186 ust. 3 stanowi: zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Tymczasem zarząd spółdzielni mieszkaniowej faktycznie za nic nie odpowiada

Inne okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia

O wszystkich kwestiach poruszanych w apelacji pozwany pisał już wcześniej w:

1. piśmie procesowym z 23 sierpnia 2021 (karta 276),
2. wniosku o uzupełnienie protokołu (karta 344),
3. piśmie procesowym z 13 października 2021 (karta 346),
4. uwagach z 29 kwietnia 2022 do opinii (karta 426),
5. piśmie procesowym z 28 września 2021 (karta 465),
6. piśmie procesowym z 10 września 2024 (karta 551),
7. Informacji z 27 maja 2025 w sprawie opinii (karta 559).

Również w mowie końcowej pozwany po raz kolejny obszernie wykazywał brak podstaw prawnych do naliczania przez spółdzielnię jakichkolwiek opłat. Niestety, nie znalazło to żadnego odzwierciedlenia w protokole z rozprawy (karta 634). Jedyne źródło to płyta z nagraniem rozprawy (karta 648).

W punkcie 3 odniosłem się do spóźnionego o dekadę pozwu spółdzielni przeciwko miastu stołecznemu Warszawa. Przez następne lata spółdzielnia dalej działała wbrew interesowi swoich członków przedłużając procesy z powództwa miasta stołecznego Warszawa o wysokość czynszu dzierżawnego. Argumentowała, iż rzekomo czynsz dzierżawny miał być stały przez 29 lat. Wszystko po to, żeby nie zrealizować umów, którą spółdzielnia zawarła z pozwany i jego sąsiadami w 1997 roku bo straciłaby pretekst do pobierania opłat za rzekome zarządzanie budynkami należącymi do m. st. Warszawy. Nie znajduję innego wytłumaczenia.

**Straty członków spółdzielni z powodu tylko pierwszego z tych procesów są ogromne. Odsetki liczone do dnia ogłoszenia wyroku wynoszą 1 477 392,13 zł (861 478,16 od kwoty 740 984,88 plus 615 913,97 od kwoty 781 634,39, nie znam**

zasądzonych kosztów). A w sądach czekały na rozpoznanie 4 następne pozwy przeciwko spółdzielni. Skądinąd wiem, że niedawno zostały zawarte przed sądem 4 ugody. Na ich podstawie spółdzielnia zapłaci miastu stołecznemu Warszawa **1 101 928,34** zł. odsetek i kosztów sądowych. **Razem ponad 1,5 miliona zł.**

W aktach procesu I ACa 1805/23 znajduje się pismo sporządzone dwa lata po zawarciu umowy, w którym: *Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” zwraca się do urzędu Gminy Warszawa-Ursynów o nie zwiększanie wyceny wartości gruntu, uzasadniając to istotnymi wydatkami mieszkańców na wykończenie mieszkań. Jednocześnie w piśmie Spółdzielnia wyraźnie zaznaczyła, że zgodnie z par. 5 aktu notarialnego roczny czynsz dzierżawy wynosi 1% wartości gruntu ustalonej w wysokości 345 zł za 1 m(2) i obowiązującej przez okres 24 miesięcy (k 1919). Już z tego pisma wynika, iż sama pozwana Spółdzielnia treść par. 5 umowy wykladała jako umowną klauzulę waloryzacyjną* (strona 22 uzasadnienia wyroku).

**Wnoszę o dołączenie do akt sprawy uzasadnienia wyroku I ACa 1805/23** jako dowodu na celowe zaniechanie uzyskania przez SM Przy Metrze tytułu prawnego do działki 4/42 w obrębie 1-11-05 a tym samym uniemożliwienia realizacji umowy 210 z 1997 roku.

Zapadły wyrok jest w sposób oczywisty sprzeczny z prawem. Dlatego wnoszę o oddalenie powództwa.

W załączeniu:

1. Stanowisko SKO
2. Wyrok i uzasadnienie XXVII Ca 1004/23,
3. Wyrok i uzasadnienie I ACa 1805/23

---

Zbigniew Sarata