

**Sąd Okręgowy w Warszawie**

- za pośrednictwem -

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa  
w Warszawie**

**II Wydział Cywilny**

ul. Płocka 9/11b

01-231 Warszawa

sygn. akt I instancji: **II C 5719/19**

**Powód:** Zbigniew Sarata  
ul. Lanciego 9b, 02-792 Warszawa

**Pozwane:** Miasto Stołeczne Warszawa  
Pl. Bankowy 3/5, 01-231 Warszawa

**APELACJA POWODA**

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 27 grudnia 2022, sygn. II C 5719/19, doręczonego wraz z uzasadnieniem w dniu 27 lutego 2023.

W imieniu własnym zaskarżam pkt. I sentencji i wnoszę o stwierdzenie istnienia stosunku najmu. Mam na myśli wynajmowanie przeze mnie stanowiącego własność miasta stołecznego Warszawy domu jednorodzinnego znajdującego się przy ulicy Lanciego 9b na działce 4/42 w obrębie 1-11-05.

**uzasadnienie**

Budynek o którym mowa jest własnością miasta stołecznego Warszawa co nie budzi wątpliwości i nie było kwestionowane przez stronę pozwaną. Nie budzi też wątpliwości, iż mieszkam w tym budynku. Ten fakt również nie był kwestionowany przez stronę pozwaną. Precyzując - mieszkam w tym domu od 1 września 1999 roku, czyli 23 i pół roku. Nie wiadomo natomiast jak długo będę mógł jeszcze w nim mieszkać

Uzasadnienie wyroku z 27 grudnia 2022 sprowadza się do stwierdzenia: *wobec braku interesu prawnego powoda w ustaleniu wstąpienia przez niego w stosunek najmu powództwo podlegało oddaleniu.*

W rzeczywistości jest mam bardzo istotny interes prawny gdyż:

- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości.
- Przydział na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa jest nieważny.
- Nie mogę przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie mogę założyć księgi wieczystej.
- Nie mogę uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Nie mogę sprzedać budynku, którego nie jestem właścicielem.
- Użytkowanie wieczyste nigdy nie zostanie ustanowione.
- Ekspektatywa odrębnej własności lokalu (budynku) nie istnieje.
- Po zakończeniu dzierżawy gruntu urząd mnie i moją rodzinę wykwateruje.
- Po wykwaterowaniu miasto stołeczne Warszawa może wynająć albo sprzedać dom, za budowę którego zapłaciłem, bądź doprowadzić na mój koszt teren do stanu pierwotnego oraz domagać się odszkodowania za bezumowne użytkowanie własności miasta do 10 lat wstecz.

W piśmie procesowym z 14 marca 2022 wskazałem przepisy dotyczące gminnego zasobu nieruchomości oraz zaniechania jakich dopuściło się miasto stołeczne Warszawa dotyczących zarządzania jego majątkiem. W odpowiedzi pełnomocnik pozwanego wskazała jedynie na zawarcie umowy dzierżawy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* a Gminą Warszawa Ursynów. Nie wykazała, iż taka umowa wklucza zastosowanie przepisów o gminnym zasobie nieruchomości. Nie odniosła się do faktu, iż uchwała na podstawie której została zawarta umowa dzierżawy stanowiła *obejście prawa*, co stwierdził Wojewoda Warszawski (moje pismo procesowe z dnia 31 maja 2021).

Sąd Rejonowy nie uznał za stosowne potwierdzić, lub zaprzeczyć moim twierdzeniom dotyczącym obowiązków miasta stołeczne Warszawa wywodzących się z przepisów o gminnym zasobie nieruchomości. A to jest kluczowa okoliczność podważająca możliwość przekazania odpowiedzialności za budynek na spółdzielnię mieszkaniową wyłącznie na podstawie umowy dzierżawy niezabudowanego terenu.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż wobec spółdzielni przysługuje mi ekspektatywa odrębnej własności lokalu oraz, że *jedynie definitywne przekreślenie możliwości uzyskania przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości czy też prawa własności mogłoby zakwestionować istnienie ekspektatywy po stronie powoda.*

Właśnie taka okoliczność ma miejsce. W piśmie procesowym z 7 grudnia 2020 pisałem o wyroku Sądu Okręgowego II C 33/19. W tym procesie pozwane przez SM *Przy Metrze* miasto stołeczne Warszawa sprzeciwiło się ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu na którym został wzniesiony budynek Lanciego 9b. Wyrok został podtrzymany przez Sąd Apelacyjny w postępowaniu V ACa 290/20. Uzasadnienie

wyroku załączyłem do pisma procesowego z 31 maja 2021. Prawomocny wyrok nie pozostawia wątpliwości, że ekspektatywa na którą powołał się Sąd Rejonowy nie istnieje.

Zresztą bark jakichkolwiek moich praw do budynku Lanciego 9b potwierdził w prawomocnym wyroku z dnia 27 listopada 2019 Sąd Okręgowy V Ca 1771/19. Uzasadnienie tego wyroku dołączyłem do pisma procesowego z 7 grudnia 2020.

W tej sytuacji jest oczywiste, iż mam interes prawny w stwierdzeniu wstąpienia w stosunek najmu budynku, a moje żądanie jest w pełni uzasadnione. Dlatego wnoszę jak na wstępie.

---

Zbigniew Sarata