

**Sąd Okręgowy w Warszawie**

- za pośrednictwem -

**Sądu Rejonowego dla  
Warszawy-Mokotowa w Warszawie  
I 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: **I C 1042/25 upr**  
wartość przedmiotu zaskarżenia: **7 250.42 zł**

**APELACJA POZWANYCH**

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, I Wydział Cywilny z dnia 29 października 2025, sygn. I C 1042/25 upr, doręzonego wraz z uzasadnieniem w dniu 20 listopada 2025.

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

1. Zmianę wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez 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 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 zobowiązuję się do udzielenia stosownego pełnomocnictwa – co jest wymagane na podstawie art. 87<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

### uzasadnienie

Skład orzekający Sądu Rejonowego uzasadniając wyrok w punktach 1-13 oraz 15-19 trafnie wskazał okoliczności związane z postępowaniem. W szczególności zacytował prawdziwy fragment zobowiązania Powoda: **po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przeniesie na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.**

Warto zaznaczyć, że dopiero w końcu grudnia 2018 roku, a więc po okresie objętym postępowaniem I C 1010/19, a obecnie I C 1042/25 Powód wniósł do Sądu Okręgowego pozew o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości. Pozew oczywiście został oddalony zarówno przez Sąd Okręgowy jak i przez Sąd Apelacyjny jako spóźniony o dekadę.

Natomiast twierdzenie w punkcie 14 iż Pozwani *otrzymali od Spółdzielni przydział domu jednorodzinnego* jest nieprawdziwe. Przydział nie został ustanowiony co wynika chociażby z uchwały III CZP 104/12. Wprawdzie pozwany Zbigniew Sarata pokwitował otrzymanie pisma, ale został przez Powoda wprowadzony w błąd. Spółdzielnia bowiem utrzymywała, iż na podstawie uchwały 287/2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów jest użytkownikiem wieczystym gruntu a co za tym idzie właścicielem budynku. Pozwany dopiero po kilku latach poznał stan prawny budynku (zał. nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).

Pozwani nie kwestionują stwierdzeń zawartych w pkt. 18 uzasadnienia wyroku I C 1042/25. Korzystają z ciepła, zużywają wodę i generują odpady. Pozwani zaakceptowali wyrok XVI C 1010/19 nakazujący zapłacenie Powodowi kwoty 1 113,19

zł za dostarczane media. Niestety Powód wniósł apelację.

W punktach 20-26 Sąd wskazał dokumenty na podstawie których obliczone zostało zobowiązanie Pozwanych. Wymienił karty kontowe i opinie biegłych. Stwierdził, że są to *fakty bezsporne*. **Pozwani nie negują istnienia tych zadrukowanych kartek papieru ale kwestionują istnienie podstawy prawnej do traktowania ich jako prawdziwych dokumentów na których można oprzeć wyrok.**

Pozwany w piśmie procesowym z 19 lutego 2025 odniósł się do opinii biegłego Jacka Piechockiego (wtedy sygn. XVI C 2256/22 upr.). Opinia bowiem ignorowała związanie Sądu Rejonowego przez Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym XXVII C 671/21. Na podstawie tych *faktów bezspornych* w punktach 27-38 Sąd uzasadnił wyrok zauważając jedynie, że dla Pozwanych *stanowi niewątpliwie ogromną niedogodność, prawo dzierżawy tej nieruchomości stanowi mienie spółdzielni, a sytuacja Pozwanych jest zbliżona do sytuacji osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokal.*

W sytuacji gdy Powód przez 18 lat nie wykonał żadnego kroku w kierunku realizacji umowy 210 zarzut Sądu, iż Pozwani *nie dążą do ugodowego zakończenia sporu* wydaje się nie na miejscu. W końcu na czym miałyby polegać ugoda ze strony Pozwanych? Chyba tylko na akceptacji bezprawia.

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 29 październik 2025 (k. 1002) Pozwany uzasadnił brak jakichkolwiek podstaw prawnych Spółdzielni do zarządzania budynkiem w którym mieszkają pozwani. Powielanie całej argumentacji w apelacja wydaje się zbędne. Rozwinę jedynie kwestię gminnego zasobu nieruchomości.

Grunt oraz dom są własnością miasta stołecznego Warszawy co potwierdza zał. nr 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty. 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.**

Moją tezę, 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.**

Wyobraźmy sobie sytuację podobną do tej w jakiej znaleźli się Pozwani. Sędzia

- członek składu orzekającego, który wydał zaskarżony wyrok idzie do salonu samochodowego, sporządza umowę kupna-sprzedaży, płaci pełną kwotę pieniędzy za wymarzone auto, wsiada za kierownicę i odjeżdża spod salonu. Potem dowiaduje się, że dealer nie dopełnił formalności i auto jest własnością fabryki samochodów.

Sędzia jeździ zatem wynajętym pojazdem i z tego tytułu musi co miesiąc płacić stawkę określoną przez radę nadzorczą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która jest właścicielem salonu samochodowego. Spółka oczywiście nie musiała niczego uzgadniać z fabryką. Oszukany zwraca się do fabryki a ta odpowiada, że jej sprawa nie dotyczy, bo nie zawierała z nim żadnej umowy. Dealer kieruje sprawę do sądu i przedstawia uchwały swojej rady nadzorczej.

Szach mat – inny skład orzekający przyznaje rację dealerowi, bo przecież nabywca autem jeździ a rada nadzorcza spółki ma prawo uchwalać co jej się tylko spodoba. Dlaczego ktoś miałby nie płacić za używanie pojazdu? Przecież nie jest jego właścicielem. Kwestia braku realizacji zawartej wcześniej umowy jest nieistotna. To tylko pewna niedogodność.

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

W załączeniu:

1. Stanowisko SKO
2. Wyrok XXVII Ca 1004/23

---

Zbigniew Sarata