

**Sąd Okręgowy w Warszawie  
XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy  
01-231 Warszawa, ul. Płocka 9**

Sygn. Akt **XXVII Ca 4222/25**

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**  
02-797 Warszawa, al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128

Pozwany:

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

**ZWIĘZŁE PRZEDSTAWIENIE ZARZUTÓW**

Działając jako pozwany i pełnomocnik mojej żony Zofii Maciejewskiej Sarata, wskazuję następujące zarzuty wobec zaskarżonego wyroku:

**I. Naruszenie prawa materialnego**

1. **art. 48 k.c. w zw. z art. 235 k.c.** – poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że powód może wywodzić uprawnienia do budynku, mimo że został on wzniesiony na gruncie stanowiącym własność m.st. Warszawy, a nie został oddany w użytkowanie wieczyste.
2. **art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami** – poprzez jego błędną wykładnię i pominięcie, że nieruchomość stanowi element gminnego zasobu nieruchomości.
3. **art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie istnienia uprawnień spółdzielni bez podstawy prawnej.
4. **art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów** – poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie sytuacji prawnej pozwanych analogicznej do lokatorów.

**II. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy**

1. **art. 233 § 1 k.p.c.** – poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, w szczególności:
  - uznanie kart kontowych i opinii biegłych za podstawę rozstrzygnięcia mimo braku podstawy prawnej roszczenia,
  - pominięcie znaczenia stanu prawnego nieruchomości.
2. **art. 328 § 2 k.p.c.** – poprzez sporządzenie uzasadnienia w sposób niespójny, w którym:
  - prawidłowo ustalone fakty nie prowadzą do logicznych wniosków,
  - brak jest wyjaśnienia podstawy prawnej roszczenia powoda.
3. **art. 365 § 1 k.p.c.** – poprzez pominięcie związania Sądu wcześniejszymi orzeczeniami, w szczególności w sprawie XXVII C 671/21.

**III. Błąd w ustaleniach faktycznych**

4. Przyjęcie, że pozwani posiadają skuteczny przydział domu, podczas gdy taki przydział nie został skutecznie ustanowiony.
5. Przyjęcie istnienia podstawy prawnej do obciążania pozwanych opłatami przez powoda, mimo braku tytułu prawnego powoda do zarządzania nieruchomością.

#### **IV. Naruszenie zasady legalizmu**

Przyjęcie, że powód może dochodzić roszczeń wyłącznie na podstawie uchwał organów spółdzielni, bez wykazania źródła tych uprawnień w powszechnie obowiązującym prawie.

#### **Wniosek:**

Na podstawie powyższych zarzutów podtrzymuję wniosek o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

z poważaniem

Zbigniew Sarata