

Sąd Okręgowy w Warszawie

- za pośrednictwem –

**Sądu Rejonowego dla
Warszawy-Mokotowa w Warszawie
XVI 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: **XVI C 1275/22**
wartość przedmiotu zaskarżenia: **17 746,22 zł**

APELACJA POZWANYCH

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny z dnia 13 stycznia 2026, sygn. XVI C 1275/22 doręczonego wraz z uzasadnieniem w dniu 23 marca 2026.

W imieniu własnym na podstawie art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c., niniejszym **zaskarżamy pkt. 1 oraz 2 sentencji i wnosimy 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 zobowiązujemy się do udzielenia stosownego pełnomocnictwa – co jest wymagane na podstawie art. 87¹ § 1 k.p.c.

uzasadnienie

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

- A. Art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ponieważ a) próbuje 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. 1¹, 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 ratyfikowanym przez Polskę 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 rozstrzygnięciu 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 prawidłowo wskazał celu umowy: *§ 7: po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.*

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. Zaś na podstawie umowy 210 spółdzielnia zobowiązała się do dokonania rozliczenia w ciągu 4 miesięcy. Koniec budowy nastąpił 15 marca 2000, przekazanie budynku wraz z prawem do działki powinno nastąpić w połowie lipca 2000. Od tamtej pory minęło niemal 26 lat. Przez tyle czasu SM Przy Metrze nie wywiązał się ze swojego zobowiązania, co wyklucza akceptację pozwu.

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.
3. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy potwierdza, iż uchwała 247 została podjęta ale właścicielem działki jest nadal m. st. Warszawa. Własności gruntu ani użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni do tej pory nie załatwiono, a o tym, że przydział nie został skutecznie ustanowiony świadczy też uchwała III CZP 104/12.

4. Cytowany w uzasadnieniu wyroku art. 13 ust. 1 statutu spółdzielni nie odnosi się do małżonków Sarata ponieważ nie przysługują im ani spółdzielcze prawa do lokalu ani nie są właścicielami lokalu (domu jednorodzinne). Tak samo ust. 3 nie odnosi się do małżonków Sarata.
5. Uzasadnienie przywołuje ust.4 zobowiązujący do uiszczania opłat z dniem postawienia lokalu do dyspozycji. Tyle, że spółdzielnia nie mając ani własności lokalu ani prawa administrowania budynkiem nie mogła nikomu niczego *postawić do dyspozycji*.
6. Nieistotne są informacje o obowiązku informowania o zmianie opłat, gdyż dotyczą kategorii osób wymienionych w ust. 1-3, a te małżonków Sarata nie dotyczą. To samo odnosi się do terminu wnoszenia comiesięcznych opłat.
7. Prawdą jest, że spółdzielnia wzywała małżonków Sarata do zapłaty rzekomych należności za okres od maja do sierpnia 2021. Sąd Rejonowy natomiast nie odnotował wezwania za okres wrzesień-grudzień 2021.
8. Nieprawdą jest natomiast, że strony nie kwestionowały wskazywanych w uzasadnieniu wyroku dokumentów. Pozwany Zbigniew Sarata oraz jako pełnomocnik Zofii Maciejewskiej Sarata kwestionował istnienie podstawy prawnej do naliczania jakichkolwiek opłat.
9. Prawdą jest natomiast, że pozwani w całości zakwestionowali opinię Jacka Janasa, ponieważ jest ona niezgodna ze stanem faktycznym i prawnym. Pozwani negowali istnienie podstaw do obciążania ich opłatami.

Również sekcja *Sąd zauważył co następuje* zawiera niezgodne z prawem stwierdzenia:

10. Przywoływanie przez Sąd Rejonowy art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest bezzasadne ponieważ:
 - a. Małżonkom Sarata nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w związku z czym nie są zobowiązani do pokrywania kosztów zgodnie z postanowieniami statutu.
 - b. To samo dotyczy ust. 1¹ u.s.m. z tego samego powodu. Małżonkom Sarata nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - c. Wskazywanie art. 4 ust. 3 nie ma żadnego związku ze sporem ponieważ odnosi się do pokrywania kosztów budowy i wnoszeniem wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
11. Kolejne powoływanie się w uzasadnieniu wyroku na uchwałę III CZP 104/12 nie wnosi do sprawy niczego nowego. Ewentualna ekspektatywa nie ma związku z obowiązkiem wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych definiuje pojęcie ekspektatywy w art 19. To wyłącznie zobowiązanie ze strony spółdzielni, nie pozwanych.

12. Nie wiemy jakim rozumowaniem kierował się skład orzekający Sądu Rejonowego twierdząc w pierwszym zdaniu: *Przyjęcie, że pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego jest dla nich korzystne i otwiera im drogę do uzyskania w przyszłości [...] prawa rzeczowego*. Wyciągnięcie z tego twierdzenia wniosku: *zatem pozwani są obowiązani do ponoszenia kosztów* jest nieuprawnione. Gdyby tak było – prawdziwe byłoby twierdzenie: członkowie, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali są równoważni członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
13. Uzasadnienie powraca do twierdzenia jakoby spółdzielnia postawiła pozwanym dom do dyspozycji. Postawiła do dyspozycji dom nie mając do tego domu żadnych praw? Nielogiczne.
14. Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że wyrok z 20 kwietnia 2021 zamyka drogę do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Sąd Apelacyjny w wyroku z 20 kwietnia 2021 r., V ACa 290/20 wskazał, że *pozwany [miasto stołeczne Warszawa] negował roszczenia spółdzielni, na przestrzeni lat odmawiając w istocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a mimo to spółdzielnia pozostawała bierna. [...] wyłącznie bierność spółdzielni doprowadziła do przedawnienia roszczenia*. Wyjaśnić należy, iż m. st. Warszawa negowało możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego dopiero od 2011 roku, kiedy to skierowało przeciwko spółdzielni pozew o waloryzację czynszu dzierżawnego (sygn. Sądu Okręgowego II C 33/ 19).
15. Sąd Rejonowy wskazuje na możliwość uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego na drodze umowy zawartej z m. st. Warszawa. Ale taka umowa nie została zawarta w okresie objętym roszczeniem, czyli do końca 2021 roku. Nie została też zawarta w roku 2000, 2004 ani w 2005, kiedy obowiązywały uchwały Rady Gminy Warszawa Ursynów i uchwały Rady Warszawy o preferencyjnych warunkach uzyskania tytułu własności budynków.
16. Spółdzielnia natomiast wykonywała wyłącznie ruchy pozorne i mataczyła. Proces XXIV C 16/12 o wysokość czynszu dzierżawnego toczył się kilkanaście lat z wyłącznej winy spółdzielni. Twierdziła one, iż umowa 29-letniej dzierżawy zakładała stały czynsz. W końcu m. st. Warszawa przedstawiło dowód w postaci pisma z dnia 20 października 1999 r. Spółdzielnia zwróciła się do urzędu Gminy 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 m² i obowiązującej przez okres 24 miesięcy* (uzasadnienie sygn. I ACa 1805/23)..

17. Uzasadnienie wyroku XVI C 1275/22 powołuje się na art. 6 ust. 3 u.s.m. Tyle, że ten przepis dotyczy osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Małżonkom Sarata takie prawa nie przysługują.

18. Dalej uzasadnienie przywołuje art. 44 k.c. i wyciąga z tego wniosek, że umowa dzierżawy gruntu niezabudowanego z 2 października 1997 jest mieniem spółdzielni tak samo jak budynek będący własnością miasta stołecznego Warszawa i na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia ma obowiązek zarządzania tym budynkiem. Uzasadnienie stawia śmiałą tezę, że *nie ma znaczenia czy nieruchomości ta jednocześnie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości*. Otóż ma to kluczowe znaczenie.

a. Zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. 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.

b. 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.

c. 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.

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

19. 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*. 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.*

20. Uzasadnienie powraca do art. 4 u.s.m. i twierdzi: *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 nieuprawnionego rozumowania? Ano taki, że **członkowie, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali są równoważni członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali.**

21. 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.

22. 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.

23. Rozważania czy pozwanym zasądzić 13 197,52 zł plus 264,97 zł, czy 13 379,29 zł oraz wysokości odsetek są nieistotne wobec faktu braku podstawy prawnej do zarządzania budynkiem Lanciego 9b.

24. Wprawdzie pozwani nie powoływali się na art. 5 k.c. ale w końcu 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.

25. Uzasadniając brak podstawy prawnej do zastosowania art. 5 k.c. skład orzekający podkreśla że *przez wiele lat nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych. Uwzględnienie zarzutu pozwanych oznaczałoby de facto przerzucenie całej odpowiedzialności za ten stan na powodową Spółdzielnię, czego tutaj Sąd nie może akceptować, bowiem w niniejszym postępowaniu Sąd nie oceniał przyczyn, dla których dotychczas nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu.* I dalej: *z pewnością nie znalazłoby zrozumienia wśród innych członków regulujących swoje zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych.* 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.

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.**

Gdyby skład orzekający na przykład zawarł w salonie samochodowym umowę kupna auta, zapłacił za to auto ale nie doszłoby do przekazania własności tego samochodu to diler miałby prawo jednostronnie ustalić czynsz za używanie auta? Więcej – złożyłby pozew o zapłatę i wygrał w sądzie?

Gmach Sądu Okręgowego przy al. Solidarności 127 zrobi napis: **SPRAWIEDLIWOŚĆ JEST OSTOJĄ MOCY I TRWAŁOŚCI RZECZYPOSPOLITEJ.** Siedziba XVI Wydziału Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa znajduje się przy Chałubińskiego 8. Czy dlatego ta maksyma tam nie obowiązuje? Czy analogicznie nie będzie obowiązywała przy ul. Płockiej 9 – w siedzibie wydziałów apelacyjnych Sądu Okręgowego?

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

Zofia Maciejewska Sarata

Zbigniew Sarata