

Sąd Okręgowy w Warszawie

- za pośrednictwem -

**Sąd Rejonowy 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 1827/22 upr**
wartość przedmiotu zaskarżenia: **6.386,74 zł**

APELACJA POZWANYCH

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 22 lutego 2025, sygn. II C 1827/22 upr, doręzonego wraz z uzasadnieniem w dniu 24 marca 2025.

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

1. Zmianę wyroku w zakresie punktu I i tym samym 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 w istnieją wynikające z powszechnie obowiązującego prawa wyjątki od art. 24 ust. 1, art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 2

ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy w przypadku budynków wzniesionych na gruntach dzierżawionych od jednostek samorządu terytorialnego.

- b. Czy w źródłach powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej prawa istnieje zobowiązanie, lub uprawnienie wynikające z pojęcia *ekspektatywa odrębnej własności lokalu*, inne, niż zdefiniowane w art. 19 ust. 1 u.s.m?

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. 87¹ § 1 k.p.c.

stan faktyczny

23 sierpnia 1997 roku zawarłem ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze umowę o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (zał. 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty). Wpłacane pieniądze miały być przeznaczone między innymi [na pozyskanie gruntu](#) (§ 10.1), a [po zakończeniu budowy własność domów i działek miała być przeniesiona na nabywców](#) (§ 7.1). Podobną umowę podpisało 15 innych osób. 2 października 1997 roku spółdzielnia w tajemnicy przed nami zawarła 29-letnią umowę dzierżawy gruntu (zał. 4 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).

Spółdzielnia uchyliła się w 2000 roku od uzyskania użytkowania wieczystego (zał. 3 do sprzeciwu od nakazu zapłaty), a w roku 2004 uchyliła się od uzyskania własności ziemi za 1% wartości działki na podstawie uchwały XXVIII/534/2004 Rady Warszawy. Podobna możliwość nie została przez spółdzielnię wykorzystana na podstawie uchwały XLVI/1150/2005. Rzecz jasna nie objęło nas też *uwłaszczenie na gruncie* za 2% wartości ziemi na podstawie uchwały LXXV/2128/2018. Te uchwały zostały opublikowane na stronach internetowych miasta stołecznego Warszawa.

Gdyby nawet spółdzielnia wywiązała się z postanowień zawartej ze mną w 1997 roku umowy i przekazała mi własność domu wraz z prawem do gruntu kwestia administracji domem jednorodzinnym wymagałaby zawarcia osobnej umowy, co przewidywał § 44 statutu (zał. 2 do sprzeciwu od nakazu zapłaty) obowiązującego w momencie podpisania umowy, w momencie zakończenia budowy i w momencie *dokonania przydziału*:

[prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.](#)

Grunt oraz dom są własnością miasta stołecznego Warszawy co potwierdza zał. nr 5 do sprzeciwu od nakazu zapłaty. Jest to okoliczność bezsporna z której wynika, iż budynek Lanciego 9b znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Omawia to opinia prawna (zał. nr 6 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).

Moją tezę, iż budynek wzniesiony na gruncie dzierżawionym stanowi gminny

zasób nieruchomości potwierdza także stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego dołączone do moich uwag z 24 czerwca 2024 dotyczących opinii biegłego: [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 załączyłem do mojego pisma procesowego z dnia 11 grudnia 2024 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.](#)

W 2015 roku walne zgromadzenie sprzeciwiło się projektowi uchwały zobowiązującej zarząd spółdzielni do uzyskania własność budynków (zał. 7 do sprzeciwu od nakazu zapłaty). W zaistniałej sytuacji prawnej:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest miasto stołeczne Warszawa (zał. 5 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości, co potwierdza opinia prawna (zał. 6 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).
- Przydział na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa nie został skutecznie ustanowiony (uchwała III CZP 104/12).
- Nie możemy przystąpić do wspólnoty, lub sami administrować domem.
- Nie możemy założyć księgi wieczystej (uchwała III CZP 104/12).
- Nie możemy uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Nie możemy sprzedać budynku, którego właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa.
- Użytkowanie wieczyste ani własność gruntu nigdy nie zostaną ustanowione.
- Po zakończeniu dzierżawy gruntu urząd nas po prostu wykwateruje.

Mówiąc wprost – **jesteśmy niewolnikami spółdzielni mieszkaniowej**. Prezesi spółdzielni zaplanowali to w 1997 roku podpisując bez naszej wiedzy 29-letnią umowę dzierżawy gruntu na którym wybudowała za nasze pieniądze domy jednorodzinne. Kolejno następujący po sobie zarządy spółdzielni mają godziwe pensje i premie między innymi dzięki *naliczanym z sufitu czynszom*.

zastrzeżenia do wyroku

W uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego z dnia 13 kwietnia 2022 znalazło się prawdziwe stwierdzenie, iż powód [przeniesie na pozwanego jako członka Spółdzielni własność przydzielonego domu wraz z prawem do działki. Do wykonania tegoż zobowiązania dotychczas nie doszło, gdyż powód nie uregulował tytułu](#)

prawnego do gruntu.

Innym prawdziwym stwierdzeniem jest: Tytułem prawnym pozwanym do lokalu przy ul. Lanciego 9B w Warszawie jest ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.... W orzecznictwie przyjęto, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa.

Natomiast dalsze powoływanie się (strony 9 i 10 uzasadnienia wyroku) na art. 1 ust. 3, art. 4 ust. 1, 3 i 4, art. 5 ust. 3 oraz art. 6 ust. 3 u.s.m. jest nieuprawnione ponieważ:

- dom Lanciego 9b nie może stanowić mienia spółdzielni gdyż jest własnością miasta stołecznego Warszawa,
- pozwanym nie przysługuje spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego,
- pozwani nie są właścicielami tego domu,
- spółdzielnia nie zawarła z właścicielem domu – miastem stołecznym Warszawa umowy o administrowanie.

Ekspektatywa zaś stanowi jedynie zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu. Nie ma związku z bieżącymi opłatami.

Na stronie 12 uzasadnienia wyroku sąd odcina się od zastosowania art. 5 k.p.c. na który pozwani w zasadzie nie muszą się powoływać ze względu na oczywistość bezpodstawnych żądać powoda. Skład orzekający zaś słusznie podkreślił, **że przez wiele lat nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych** (dom w którym pozwani mieszkają).

Ale jednocześnie *umywa ręce* od wskazania winnego tego stanu rzeczy: uwzględnienie zarzutu pozwanych oznaczałoby de facto przerzucenie całej odpowiedzialności za ten stan na powodową Spółdzielnię, czego tut. Sąd nie może akceptować, bowiem w niniejszym postępowaniu **Sąd nie oceniał przyczyn, dla których dotychczas nie doszło do uregulowania przez Spółdzielnię prawa do gruntu.**

Ja rozumiem stanowisko składu orzekającego Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa następująco: **wprawdzie zarząd spółdzielni uchylając się od realizacji umowy zawartej 23 sierpnia 1997 okradł pozwanych z domu wartego obecnie około 2 miliony złotych a członkowie spółdzielni w roku 2015 sprzeciwili się odzyskaniu przez pozwanych własności to sprawiedliwe jest, żeby pozwani mieszkając w gminnym zasobie nieruchomości płacili czynsz złodziejowi a nie właścicielowi. Co tam przepisy prawa ☹️.**

Podsumowując: skład orzekający zignorował podnoszone przeze mnie argumenty przeciwko rozpatrywaniu sprawy w oparciu o ustawę o spółdzielniach

mieszkaniowych rażąco naruszając prawo, a mianowicie:

1. Art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 46, art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji i art. 5 k.c. oraz art. 1 Protokołu Dodatkowego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 20 marca 1952 roku w związku z art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez brak ochrony prawa własności lokatorów, którzy sfinansowali budowę domu jednorodzinnego/lokalu, który z jednej strony ostatecznie stał się własnością komunalną, a z drugiej strony na bieżąco pożytki z niej czerpie spółdzielnia mieszkaniowej bez jakiegokolwiek kontroli ze strony właściciela budynku – miasta stołecznego Warszawa.
2. Art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 4 listopada 1950 roku w związku z art. 87 ust. 1 oraz art. 91 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez pozbawienie pozwanych prawa do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd ustanowiony ustawą przy rozstrzyganiu o jego prawach i obowiązkach o charakterze cywilnym.
3. Art. 7, art. 16 ust. 2, art. 71, art. 75, art. 76 i art. 77 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez komunalizację (art. 48 i art. 235 kodeksu cywilnego) bez odszkodowania budynków wzniesionych za pieniądze członków spółdzielni.
4. Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez zignorowanie faktu, iż budynek w rzeczywistości znajduje się w gminnych zasobie nieruchomości.
5. Art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez zignorowanie okoliczności, iż zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, czyli miastem stołecznym Warszawą. Tymczasem spółdzielnia nie może takiej umowy przedstawić.
6. Art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie, iż zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali ... w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach. Tymczasem spółdzielnia takich danych nie przedstawia.
7. Art. 4. 1. u.s.m poprzez jego przyjęcie, że członkowie spółdzielni, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
8. Art. 40 ust. 1 u.s.m poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie musi być właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub

współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

9. Art. 41 ust. 1 u.s.m. poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że spółdzielnia nie była zobowiązana w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali. Tymczasem zarówno ja, jak i moi sąsiedzi od 2000 roku domagaliśmy się przeniesienia własności.
10. Art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 3) Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do budowania domów jednorodzinnych w celu zarządzania nimi po ich wybudowaniu.
11. Art. 1 ust. 5 u.s.m., jak również § 4 ust. 2 pkt 7 Statutu SM Przy Metrze poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spółdzielnia była uprawniona do zarządzania zabudowaną nieruchomością pomimo braku stosownej umowy zawartej z właścicielem budynku – miastem stołecznym Warszawa.
12. Art. 4 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że obejmował mnie obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, pomimo tego, że grunt i budynek, w którym mieszkamy nie stanowi mienia spółdzielni i tym samym nie wchodzi w zakres jej zasobów mieszkaniowych, a ponadto nie posiadam tytułu prawnego do domu (nieważność przydziału w związku z nieposiadaniem przez spółdzielnię tytułu prawnorzeczowego do gruntu i budynku).
13. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, polegającą na przyjęciu, że: zawarłem ze spółdzielnią umowę ustanowienia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, gdy faktycznie w umowie wzajemnej strony ustaliły: „spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek” (§ 7.1 umowy z dnia 23 sierpnia 1997)

Zbigniew Sarata