



Warszawa, dnia 5 listopada 2025 roku

Sygn. akt: V Ca 1347/25

Do

Sądu Okręgowego w Warszawie

Wydział V Cywilny Odwoławczy

ul. Płocka 9

01-231 Warszawa

Powód: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ul. KEN 36 lok. U-128), KRS 0000033334, NIP: 951-00-26-546, email: biuro@smprzymetrze.pl, zastąpiona przez pełnomocnika radcę prawnego Grzegorza Szymczyka prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego ul. Olesińska 21 lok. 119 02-548 Warszawa, tel. 508 161 946 email: krpgs@op.pl.

Pozwani: 1) Zofia Maciejewska – Sarata,
2) Zbigniew Sarata.

Odpowiedź powoda

na apelację pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 22 lutego 2025 r., sygn. akt II C 1827/22 upr.

W imieniu powoda, jako jego pełnomocnik, na zasadzie art. 373¹ kpc, składam odpowiedź na apelację pozwanych i *w n o s z ę* o:

- 1) **rozpoznanie apelacji na rozprawie zgodnie z treścią wniosku pozwanych,**
- 2) oddalenie wniosku pozwanych o skierowanie do Sądu Najwyższego pytań prawnych, jako abstrakcyjnych i oderwanych od stanu faktycznego niniejszej sprawy i nie przydatnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
- 3) oddalenie apelacji pozwanych w całości,
- 4) solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ponadto, na zasadzie art. 381 kpc i art. 382 kpc *w n o s z ę* o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

- 5) pisma z dnia 9 listopada 1998 roku, informującego Krzysztofa Gargasza (sąsiada pozwanych) o zawarciu umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r.,
- 6) pisma z m. St. Warszawy do powódki z dnia 25 sierpnia 2025 r.,
- 7) pisma powódki do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa m. St. Warszawy z dnia 08 października 2025 r.,
na okoliczność finalizowania rozmów prowadzonych przez powódkę i miasto st. Warszawa na temat nabycia prawa własności dzierżawionych gruntów, w tym działki na której znajduje się segment pozwanego Pana Zbigniewa Sarata i przyczyn leżących poza powódką, które uniemożliwiają nabycie działki, na której znajduje się segment pozwanego,

Strona | 1

UL. OLESIŃSKA 21 LOK. 119 02-548 WARSZAWA

krpgs@op.pl tel. +48 508 161 946

AE:PL-29497-24424-DSFGC-21

mBank Nr 14 1140 2004 0000 3002 3288 2658

www.krpgs.pl



- 8) Wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2024 r. sygn. akt I ACa 1805/23 wraz z pisemnym uzasadnieniem,
- 9) Ugody z dnia 29 września 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie sygn. akt VI Aca 1906/24,
- 10) Ugody z dnia 17 września 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt III C 835/24,
- 11) Ugody z dnia 30 października 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt XVI GC 1398/21, na okoliczność przesądzenia po 13 latach prowadzenia sporów sądowych, że m. St. Warszawa może jednostronnie podwyższać co dwa lata czynsz dzierżawny wynikający z umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r.; ugodowego kończenia przez powódkę sporów sądowych dotyczących podwyższonego czynszu dzierżawnego.

Uzasadnienie

Na wstępie powódka czyni zastrzeżenie, iż jeżeli w toku wywodów niniejszej odpowiedzi na apelację, wskazuje na określone sytuacje faktyczne, to czyni to wyłącznie w celu wykazania bezzasadności zarzutów apelacji. Powódka poprzez wywody odpowiedzi na apelację, nie przyznaje, ani nie uznaje określonych faktów – w rozumieniu przepisów procedury cywilnej.

Pozwani w apelacji zarzucają wyrokowi Sądu I Instancji naruszenie przepisów i poczynienie błędnych ustaleń:

1. Konstytucji RP dotyczących ochrony prawa własności i sprawiedliwego procesu (art. 2, 21, 46, 64) oraz przepisu art. 6 EKPC,
2. art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zignorowanie faktu, że budynek jest własnością miasta,
3. błędne przyjęcie, że spółdzielnia może zarządzać budynkiem bez umowy z właścicielem (miastem).
4. bezpodstawne uznanie, że pozwani muszą płacić czynsze i opłaty eksploatacyjne, mimo że nie mają spółdzielczego prawa do lokalu.
5. błędne ustalenie, że strony zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa, podczas gdy umowa z 1997 r. przewidywała przeniesienie własności domu i działki.

Zarzuty apelacji pozwanych są niezasadne i apelacja powinna podlegać oddaleniu w całości.

Zdaniem powódki, całościowo patrząc na argumentację i na wywody apelacji pozwanych to są one pozbawione logiki, wykluczają się one wzajemnie. Zarzuty te nakierunkowane są na uniknięcie ustawowego obowiązku ponoszenia opłat związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w rozumieniu art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwani w apelacji podnieśli przeciwko wyrokowi Sądu I Instancji szereg zarzutów, które generalnie oderwane są od stanu faktycznego ustalonego w zaskarżonym wyroku i przepisów prawa wziętych pod uwagę przy jego wydaniu.

Zdaniem powódki, apelacja pozwanych sformułowana jest w oparciu o abstrakcyjną projekcję stanu faktycznego.

I. Powódka zawierając z pozwanym Zbigniewem Sarata umowę na budowę domu w zabudowie szeregowej w dniu 23 sierpnia 1997 r. (segment) informowała pozwanego, iż inwestycja realizowana jest na dzierżawionym gruncie, co wprost wynika z § 1 ust 1 umowy nr 210 – załącznik do sprzeciwu od nakazu zapłaty.



Powódka zawierając umowę dzierżawy z 2 października 1997 r. w formie aktu notarialnego przed not. Wieńczysławą Cudała z Kancelarii Notarialnej w Warszawie i rozwiązując poprzednią umowę dzierżawy z dnia 22 czerwca 1996 r., informowała osoby zainteresowane o tym fakcie. Dowód: pismo z dnia 9 listopada 1998 r. skierowane do K. Garagsza - załącznik do niniejszego pisma.

Tym samym, powódka nie mogła wprowadzić pozwanych w błąd przy zawarciu umowy na budowę domu, a faktu zawarcia 29 letniej umowy dzierżawy powódka nie zatajała.

Sprawa wprowadzenia w błąd, oszustwa itp. była przedmiotem postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową Warszawa – Ursynów w Warszawie i zakończyła się umorzeniem śledztwa wobec braku znamion czynu zabronionego - postanowienie Prokuratury Rejonowej Warszawa – Ursynów w Warszawie z dnia 16 grudnia 2021 r., sygn. akt PR.2 ds 1006.2020.V.

II. Powódka zawierając z pozwanym umowę na budowę domu w zabudowie szeregowej (segment) w ramach „kosztu pozyskania gruntu” na pewno nie ujęła „kosztu nabycia własności/użytkowania gruntu”, na którym znajduje się posadowiony segment pozwanego.

Powódka nie mając do terenu inwestycji prawa własności/prawa użytkowania wieczystego, nie mogła tak skalkulować wysokości wkładu budowlanego, aby obejmował on także koszty, które nie zostały poniesione wówczas przez spółdzielnię – koszt pozyskania własności/użytkowania wieczystego gruntu.

Taka konstrukcja wkładu budowlanego byłoby sprzeczna z ówczesnymi przepisami prawa spółdzielczego, jak i aktualnie obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – zakaz takiego ustalania wysokości wkładu budowlanego, który uwzględniałaby koszty nie poniesione w ogóle przez spółdzielnię.

III. Powódka przedkłada wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie oraz trzy ugody dotyczące sporów sądowych pomiędzy m. St. Warszawa a powódką oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Migdałowa”, z których wynika, iż wydzierżawiający (m. St. Warszawa) uzurpował sobie na podstawie umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. prawo do jednostronnego podwyższania czynszu dzierżawnego.

Inaczej rzecz ujmując, powódka a następnie powódka i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” płaciły czynsz dzierżawny w kwocie nominalnej wynikającej z umowy dzierżawy, zaś wydzierżawiający uważał, iż czynsz dzierżawny winien być znacznie wyższy, niż ten płacony przez dzierżawcę/ów i na tym tle toczyły się liczne spory sądowe.

Powódka prowadziła z m. St. Warszawy razem na tym tle pięć sporów sądowych (dotyczące różnych okresów).

Dotychczas prawomocnie zakończyła się jedna sprawa. W trzech sprawach pozwana zawarła ugody. Ostatnia ugoda ma zostać zawarta 18 listopada 2025 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21 listopada 2024 r. sygn. akt I Aca 1805/23, przyznał m. St. Warszawy rację co do zasady (możliwość waloryzowania czynszu), odmawiając zasądzenia czynszu dzierżawnego, aż w tak absurdalnej wysokości jaka była żądana.

Z tego też względu, twierdzenia pozwanych, iż powódka nie płaciła czynszu są całkowicie nieprawdziwe oraz że w ten sposób powódka działała na szkodę członków spółdzielni jest absurdalne.

Powódka zawsze w terminie płaciła czynsz wynikający z umowy dzierżawy, a negocjowała jedynie prawo m. St. Warszawy do jednostronnego absurdalnego podwyższania tego czynszu.

Toczenie sporu z m. St. Warszawy na tym tle było celowe i uchroniło także pozwanych przed drastyczną podwyżką opłat, bowiem powódka globalnie rzecz ujmując pierwszy spór sądowy o wysokość czynszu dzierżawnego wygrała w 75 % (co wynika z wywodów dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu).



Dzięki tym sporom sądowym w czasie 27 lat trwania umowy dzierżawy wydzierżawiający dokonał tylko jednej "podwyżki czynszu" mimo, iż zgodnie z wykładnią umowy dzierżawy dokonanej przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, władny był to robić co dwa lata.

IV. Pozwani zarzucają powódce, że nie skorzystała z dobrodziejstw uchwały 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z 25 lipca 2000 r. oraz innych uchwał Rady Miasta, całkowicie pomijając, że uchwały te nie kreują po stronie spółdzielni żadnych roszczeń wobec miasta stołecznego Warszawy.

Gdyby pozwani dokładnie zapoznali się treścią uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 r., sygn. akt V Aca 290/20 (wyrok z uzasadnieniem stanowi załącznik do pisma procesowego pozwanego z dnia 25 września 2023 r.), z powództwa powódki p-ko miastu stołecznym Warszawa, w przedmiocie zobowiązania m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli, którego sens sprowadza się „do ustanowienia użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości na rzecz powódki i przeniesienia prawa własności budynków posadowionych na dzierżawionej nieruchomości” dowiedzialby się, iż powodem nieuwzględnienia tego żądania była okoliczność, że **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie miała jakiegokolwiek roszczenia wobec m. st. Warszawy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności.**

Inaczej rzecz ujmując, żadna uchwała generalna jak i dedykowana Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie podjęta przez Dzielnicę Ursynów (przed zmianą ustroju m. st. Warszawy) jak i Rady Miasta nie kreują po stronie m. st. Warszawy obowiązku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki dzierżawionej nieruchomości, w szczególności dotyczy to także uchwały nr 287 Rady Gminy Warszawa z dnia 25 lipca 2000 r. która stanowi wyłącznie wewnętrzny akt organu stanowiącego gminy, nie stanowiący źródła roszczenia cywilnoprawnego dla powodowej spółdzielni (k 42 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie).

Skoro powódce nie przysługiwało jakiegokolwiek roszczenie wobec m. st. Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionego gruntu (k 42 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie), to tym samym nie było substratu przedawnienia (nie miało się co przedawniać). Dlatego wszelkie wywody zawarte w tym wyroku dotyczące przedawnienia roszczenia powódki są bezprzedmiotowe i nic nie wnoszą do sprawy. Ich obecność w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie są następstwem ustaleń Sądu I Instancji i zarzutów apelacji.

Sam fakt prowadzenia przedmiotowego sporu przez powódkę przeczy tezie lansowanej przez pozwanych, że powódka nic nie robiła, aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości.

Stanowisko pozwanych ignoruje wolę drugiej strony ewentualnej umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, czy też umowy sprzedaży prawa własności dzierżawionej nieruchomości – czyli de facto brak woli miasta stołecznego Warszawy na ustanowienie/zbycie wymienionych praw.

Miasto stołeczne Warszawy nie przejawiało zainteresowania zawarciem w/w umów, o co spółdzielnia ciągle i permanentnie zabiega. Brak zainteresowania miasta zbyciem dzierżawionego terenu przez bardzo długi okres czasu spowodowana była sporami o czynsz dzierżawny, a w zasadzie o to czy m. st. Warszawa uprawnione jest do jednostronnego podwyższania czynszu dzierżawnego.

Dowód: 1) Pismo z m. St. Warszawy do powódki z dnia 25 sierpnia 2025 r.,

2) Pismo powódki do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa m. St. Warszawy z dnia 08 października 2025 r.,

3) Wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2024 r. wraz z pisemnym uzasadnieniem,

4) Ugoda z dnia 29 września 2025 r. zawarta między powódką a m. St. Warszawy kończąca spór sądowy przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie sygn. akt VI Aca 1906/24,



- 5) Ugoda z dnia 17 września 2025 r. zawarta między powódką a m. St. Warszawy kończąca spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt III C 835/24,
- 6) Ugody z dnia 30 października 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt XVI GC 1398/21

Ergo, twierdzenia pozwanych o tym, iż spółdzielnia nie podejmuje działań aby nabyć dzierżawioną nieruchomość, są nieprawdziwe.

Konkludując, aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego/prawa własności dzierżawionej nieruchomości **konieczna jest zgoda właściciela tej nieruchomości** – m. st. Warszawy i zawarcie odpowiedniej umowy.

Sytuacja prawna dzierżawionego gruntu, jeśli chodzi o możliwość ustanowienia na dzierżawionym gruncie użytkowania wieczystego bądź przeniesienia prawa własności na rzecz powódki pozostaje *constans* od dnia 2 października 1997 r. – czyli zawarcia umowy dzierżawy.

Z informacji zawartych w korespondencji z Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa z 2025 r. wynika (pismo z dnia 25 sierpnia 2025 r.), iż aktualnie przeszkodą dla nabycia dzierżawionej działki **jest sprawa z wniosku pozwanego Krzysztofa Sarata o stwierdzenie zasiedzenia części działki nr 4/42, która toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie sygn. akt II Ns 890/24**

Zgłoszone przez pozwanego Zbigniewa Saratę roszczenie całkowicie blokuje możliwość sprzedaży tej działki.

Jeżeli sprawa zasiedzenia prawomocnie zakończy się przed upływem czasu trwania umowy dzierżawy, a umowa dzierżawy będzie jeszcze „czynna”, Rada m. St. Warszawy zajmie się tematem bezprzetargowego i z bonifikatą sprzedaży działki nr 4/42 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Podsumowując, nabycie działki nr 4/42 przez powódkę od m. St. Warszawa na chwilę obecną nie jest możliwe z przyczyn nie leżących po stronie powódki.

Podjęcie w/w uchwały jest podstawą do zawarcia umowy sprzedaży dzierżawionej nieruchomości.

IV. Nawiązując do wywodów pozwanych negujących prawo powódki do administrowania dzierżawionym gruntem należy przypomnieć, że dzierżawiona od m. St. Warszawa przez powódkę nieruchomość na której posadowiony jest segment pozwanych stanowi mienie powódki – art. 44 kc.

Umowa dzierżawy zawarta między m. St. Warszawy a powódka jest starsza (02.10.1997) niż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i wynikająca z art 1 ust. 5 tej ustawy możliwość zarządzania mieniem innym niż własne lub jej członków.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mienie jej członków – art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

V. Segment pozwanych nie stanowi gminnego zasobu nieruchomości lokalowych, o czym świadczy treść prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 27 grudnia 2022 r. sygn. akt II C 5719/19, wydanego w sprawie z powództwa pozwanego Zbigniewa Sarata.

Miasto stołeczne Warszawy po zakończeniu umowy dzierżawy, w przypadku braku wykupu dzierżawionej nieruchomości przez powódkę, w zależności od decyzji stron umowy dzierżawy, co do poczynionych nakładów na dzierżawionej nieruchomości, po ich rozliczeniu, może stać się ich właścicielem.



VI. Rozstrzygając niniejszą sprawę, nie można tracić z pola widzenia okoliczności, iż dokonany na rzecz pozwanego przydział spółdzielczego ograniczonego prawa do domu jednorodzinnego pierwotnie był oceniany jako w pełni skuteczny.

Dopiero na skutek uchwały 7 siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12, OSNC 2013 nr 10, poz. 113, str. 13, Legalis nr 659974 - *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa*, ocena prawa ustanowionego na rzecz powoda uległa zmianie.

Do momentu podjęcia w/w uchwały, ustanowienie spółdzielczych praw do lokali, domów, na takim gruncie traktowane było traktowane jako definitywne i w pełni skuteczne. Skutkiem takiej oceny było założenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych (dla innych domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej posadowionych na dzierżawionej działce) – KW Nr WA5M/00435790/4, Nr WA5M/00443544/4 - Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz. U. nr 223, poz. 1779), z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Ergo pozwanym przysługiwało i przysługuje od dnia 31 lipca 2007 r. ekspektatywa prawa własności.

Zdaniem powódki, mając na uwadze, że w umowie nr 210 o wybudowanie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, jak twierdzą pozwani, spółdzielnia zobowiązała się wobec nich, także do przeniesienia prawa własności gruntu, zdaniem powódki, zasadnym wydaje się konkluzja, że pozwanemu przysługuje także ekspektatywa prawa własności gruntu na którym posadowiony jest segment.

Potwierdza, to także treść art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z przysługującą pozwanemu ekspektatywą, powódka ma prawo żądać od pozwanych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VII. Zdaniem powódki, decyzją ustawodawcy pozwany Zbigniew Sarata od dnia 9 września 2017 r. jest członkiem powodowej Spółdzielni - art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. **Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

VIII. Zdaniem powódki, niezgodnym z zasadami współżycia społecznego byłoby zwolnienie pozwanych z obowiązku ponoszenia kosztów eksploatacji domu jednorodzinnego, który zajmują.

Zresztą żaden interes pozwanych nie jest zagrożony z tego powodu, że powódka dochodzi od nich opłat eksploatacyjnych z tytułu korzystania z segmentu, w którym mieszkają.



Zwolnienie pozwanych z obowiązku uiszczania opłat, z uwagi na art 5 kc, byłoby krzywdzące dla powódki oraz dla wszystkich innych spółdzielców, który posiadają lokal/dom na dzierżawionym gruncie i regularnie uiszczają naliczone im opłaty na rzecz powódki.

Zdaniem powódki, pozwani nie są uprawnieni powoływać się na zasady współżycia społecznego w sytuacji, gdy sami permanentnie je naruszają, nie płacąc od kilkunastu lat opłat eksploatacyjnych na rzecz powodowej spółdzielni za segment, z którego korzystają i z mediów oraz usług dostarczanych przez powodową spółdzielnię.

Pozwani poprzez swoje działania, zamierzają przerzucić koszty utrzymania swojego prawie 200 metrowego domu na „barki” innych spółdzielców – często emerytów.

Nie uiszczanie opłat przez pozwanych powoduje, iż koszty przypadające na nich, pokrywane będą przez pozostałych członków Spółdzielni.

Takie działanie pozwanych nie zasługuje na akceptację. Taka sytuacja z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nie jest pożądana i stanowi zły sygnał dla pozostałych spółdzielców, zwłaszcza zamieszkujących 16 segmentów i wielorodzinne budynki mieszkalne na dzierżawionym gruncie.

Inaczej rzecz ujmując, ustawowy obowiązek pozwanego ponoszenia opłat, związanych z segmentem, nie powinien być korygowany/niwelowany z uwagi na zasady współżycia społecznego.

Zdaniem powódki, nie ma żadnej nazwanej zasady współżycia społecznego, która pozwalałaby na bez kosztowe mieszkanie w prawie 200 metrowym domu jednorodzinnym, pośród zieleni, w prawie 2 mln mieście w odległości 250 metrów od stacji metra, do czego pozwani w niniejszym postępowaniu dążą.

Odnosnie zasad współżycia społecznego na tle art. 5 kc, należy wskazać, że:

- powoływać się na zasady współżycia społecznego może wyłącznie ten, kto sam postępuje etycznie i nie narusza zasad współżycia społecznego. Zdaniem powódki, pozwany permanentnie od wielu lat sam postępuje nietycznie – nie uiszczając opłat eksploatacyjnych na rzecz powodowej spółdzielni – opłat za zużyte media – ciepła woda, śmieci,
- powoływanie się przez pozwanego na nadużycie prawa przez powoda, wymaga **skonkretyzowania przez niego konkretnie jaka zasada współżycia społecznego została naruszona** i o jakiej treści (tak np. wyrok SA Katowice z dnia 14 września 2022 r., I ACa 652/21, Legalis nr 2948105).
- zastosowanie wynikającej z art. 5 kc klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w konkretnych okolicznościach faktycznych możliwe jest jedynie w wypadkach **rażącego nadużycia prawa** (tak post. SN z dnia 22 sierpnia 2022 r., I CSK 588/22, Legalis nr 2739540).
- przepis art. 5 kc **może być stosowany wyjątkowo** tylko w takich sytuacjach, w których **wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego ze względu na przyjęte w społeczeństwie reguły zachowania**, wyznaczone przez wartości powszechnie uznawane w społeczeństwie, których przestrzeganie spotyka się z pozytywną oceną, jest aprobowane, zaś ich naruszanie jest traktowane jako naganne, spotyka się z dezaprobatą (wyrok SA w Gdańsku z dnia 31 marca 2022 r., V AGa 113/21, Legalis nr 2712307). Zdaniem powoda, zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 kc dla oddalenia powództwa, doprowadziłoby do skutków nieaprobowanego przez społeczeństwo,
- charakter klauzuli generalnej zawartej w art. 5 Kodeksu cywilnego nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób **nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego**. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Z istnienia domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z



zasadami współzycia społecznego, wysuwa się jako oczywisty wniosek, iż ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2022 r. I CSK 1036/22, Legalis nr 2657785).

IX. Dodatkowo należy zauważyć, że nieruchomości będąca przedmiotem umowy dzierżawy z 1997 roku ma obszar znacznie większy niż działka nr 4/42 na której posadowiony jest 16 domów w zabudowie szeregowej – z których jeden to segment pozwanych.

Na dzierżawionej nieruchomości na podstawie umowy z 1997 r. funkcjonują/wały jeszcze dwie spółdzielnie mieszkaniowe – Migdałowa i Migdałowa II, które powstały na skutek wydzielenia się z powodowej spółdzielni.

Dowód: mapa sytuacyjna dzierżawionych nieruchomości

Cały zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej Migdałowa znajduje się na nieruchomości dzierżawionej od m. st. Warszawy, zaś Spółdzielni Mieszkaniowej Migdałowej II znajdował się na dzierżawionym gruncie do 2022 r. (nastąpiło nabycie części dzierżawionego gruntu).

Idąc tokiem rozumowania prezentowanym przez pozwanych, że powództwo o zapłatę opłat w niniejszej sprawie winno zostać oddalone na podstawie art. 5 kc, bowiem powódka nie wykonała należycie umowy o budowę segmentu (nie przeniosła własności) i nie ma roszczenia wobec m. st. Warszawa o przeniesienie prawa własności/ustanowienia użytkowania wieczystego, wówczas każde roszczenie każdej z w/w spółdzielni mieszkaniowych o zapłatę opłat eksploatacyjnych, za okres kiedy nieruchomość jest dzierżawiona, mogłoby zostać oddalone bowiem, każda z tych spółdzielni znajduje się w analogicznej sytuacji jak powódka.

Taki to rozumowania byłby nieakceptowalny społecznie i prowadziłby do trudnych do wyobrażenia skutków prawnych dla w/w spółdzielni.

X. Zgodnie z art. 382 kpc, Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

W myśl art.381 kpc, Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

Jak wskazuje na to orzecznictwo Sadu Najwyższego oraz doktryna, w związku z pełnym modelem apelacji w polskiej procedurze cywilnej, dopuszczalność nowego materiału procesowego przed sądem apelacyjnym **jest regułą**.

Za takim kierunkiem wykładni przemawia ujęcie redakcyjne art. 381 kpc. Wskazuje ono, że ustawodawca wychodzi z założenia, że dopuszczalność nowego materiału jest regułą, a jego pominięcie - wyjątkiem od niej, którego zastosowanie zależy właśnie od dyskrecjonalnego uznania sądu.

Podkreśla się w doktrynie, iż przepis art. 381 kpc, nie może stanowić przeszkody do wyświetlenia podstawowych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, gdy niezbędny ku temu wniosek w postępowaniu apelacyjnym został zgłoszony.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, bowiem wcześniej nie miała możliwości i potrzeby ich zgłoszenia.

Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu apelacji w niniejszej sprawie

Zawnioskowanie dowodu na etapie postępowania apelacyjnego nie jest następstwem zaniedbania inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego sąd drugiej instancji nie powinien pomijać faktów i dowodów zgłoszonych w apelacji jeżeli o potrzebie ich powołania wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku (wyrok SN z dnia 23 XI 2004 r., I UK 30/04, OSNP 2005/11/162), bądź też głoszenie



ich usprawiedliwione jest przebiegiem procesu (tak np. wyrok SN z dnia 30 czerwca 2000 r., II UKN 620/99, OSNAPiUS 2002, nr 1, poz. 29; wyrok SN z dnia 17 lutego 2004 r., III CK 226/02, Lex nr 163995; uzasadnienie uchwały SN z dnia 19 kwietnia 2007 r., III CZP 162/06, OSNC 2008, nr 4, poz. 10).

Z tego też względu, pozwana wnosi o przeprowadzenie dowodu wskazanego w pkt 1 petitum niniejszej apelacji.

Mając wzgląd na powyższe okoliczności, powódka wnosi i wywodzi jak w niniejszej odpowiedzi na apelacji.

Załączniki:

- 1) pismo z dnia 9 listopada 1998 roku,
- 2) pismo z m. St. Warszawy do powódki z dnia 25 sierpnia 2025 r.,
- 3) pismo powódki do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa m. St. Warszawy z dnia 08 października 2025 r.,
- 4) Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2024 r. sygn. akt I ACa 1805/23 wraz z pisemnym uzasadnieniem,
- 5) Ugoda z dnia 29 września 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie sygn. akt VI Aca 1906/24,
- 6) Ugoda z dnia 17 września 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt III C 835/24,
- 7) Ugoda z dnia 30 października 2025 r. zawartej między powódką a m. St. Warszawy kończącej spór sądowy przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt XVI GC 1398/21,
- 8) dwie odpowiedzi na apelację wraz z załącznikami.

RADCA PRAWNY
Grzegorz Szymczyk