

Sąd Okręgowy w Warszawie

- za pośrednictwem -

**Sąd Rejonowy 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 3456/19 upr**

wartość przedmiotu zaskarżenia: **6 540,26 + 6 672,62 zł**

APELACJA POZWANYCH

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, I Wydział Cywilny z dnia 27 maja 2025, sygn. I C 3456/19 upr, doręzonego wraz z uzasadnieniem w dniu 10 sierpnia 2025.

W imieniu własnym oraz mojej żony Zofii Maciejewskiej-Sarata na podstawie art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c., niniejszym **zaskarżam pkt. 1, 2 oraz 4 sentencji i wnoszę o:**

1. Zmianę wyroku w zakresie punktu 1, 2 oraz 4 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 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. 3 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. 5 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. do apelacji) 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 potwierdzazał. nr 1 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 7 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 12 grudnia 2024: **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 12 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. 8 do sprzeciwu od nakazu zapłaty). W zaistniałej sytuacji prawnej:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciliśmy jest miasto stołeczne Warszawa (zał. 1 do sprzeciwu od nakazu zapłaty).
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości, co potwierdza opinia prawna (zał. 7 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 *naliczonym z sufitu czynszom*.

zastrzeżenia do wyroku

W uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego na stronie 4 znalazło się stwierdzenie:

Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata otrzymali przydział domu jednorodzinnego w raz z garażem o powierzchni użytkowej 195 m {2}, zlokalizowany na działce o powierzchni 184 m [2] położony w budynku S -I w Warszawie przy ul. Lanciego. 9 B. (przydział, zobowiązanie - k. 9-10,

umowa - k.61-65, dokumentacja fotograficzna i mapy - k. 880-885).

Należy jednak podkreślić, iż ów **przydział nie został skutecznie ustanowiony**, co potwierdza uchwała 7 sędziów SN z 24 maja 2013 III CZP 104/12. Pozwany Zbigniew Sarata podpisał 20-04-2001 znajdujące się na odwrocie przydziału zobowiązanie, ale tylko dlatego, że został oszukany – był przekonany, iż spółdzielnia posiada użytkowanie wieczyste gruntu. Przedstawiono mu bowiem do wglądu uchwałę 287/2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25-07-2000.

Inny fragment uzasadnienia ze strony 4:

Zgodnie z § 13 ust. 1 i § 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” **członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali** oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat - co miesiąc z góry do 15-nastego dnia każdego miesiąca, (statut k. 11-16)..

Tyle, że małżonkom Sarata **nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali**, zatem nie mogą być zobowiązani do pokrywania kosztów. Uprawnienia spółdzielni co do pobierania pożytków wynikające z § 2, 29-letniej umowy dzierżawy (zał. 4 do sprzeciwu od nakazu zapłaty) mogą się sprowadzić co najwyżej do pobierania opłat za parkowanie pojazdów. Spółdzielnia zresztą pobiera takie opłaty na ul. Migdałowej pomiędzy Lanciego a Rosoła.

Ponadto nieprawdą jest stwierdzenie zawarte w § 9 29-letniej umowy dzierżawy:

Niniejsza umowa stanowi podstawę do ubiegania się Dzierżawcy o zezwolenie na budowę.

Zezwolenie na budowę zostało wydane 20 sierpnia 1997 na podstawie 3-letniej umowy dzierżawy zawartej 22 czerwca 1996.

W dalszej części uzasadnienia Sąd informuje o *heroicznych* wysiłkach spółdzielni w celu ustanowienia użytkowania wieczystego. Tyle, że te wysiłki były spóźnione o dekadę. Sporu o wysokość czynszu dzierżawnego także by nie było gdyby spółdzielnia skorzystała z którejkolwiek z uchwał Rady Warszawy: XXVIII/534/2004, XLVI/1150/2005 czy LXXVII/2377/2006. Pozew urzędu miasta bowiem wpłynął do sądu dopiero w 2008 roku.

Na stronie 7 uzasadnienia Sąd stwierdza:

Od chwili postawienia segmentu przy ul Lanciego 9B do dyspozycji pozwanych są oni zobowiązani co uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 u.sm. na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich dom oraz nieruchomości

stanowiącej mienie spółdzielni. Budynek jest eksploatowany przez pozwanych i generuje określone koszty, które powinni ponieść pozwani. Należy podkreślić, że sytuacja prawna osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zbliżona do sytuacji osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokal, bowiem w przypadku ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu brakuje uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości.

Z takim rozumowaniem nie sposób się zgodzić. Spółdzielnia nie mogła postawić komukolwiek segmentu bez umocowania ze strony właściciela – miasta stołecznego Warszawa. Umowa 29-letniej dzierżawy dotyczyła terenu niezabudowanego a spółdzielnia nie zawarła z właścicielem umowy o administrowanie budynkiem.

Sytuacja prawna osób posiadających ekspektatywę (o ile można w tym przypadku w ogóle mówić o ekspektatywie) jest diametralnie różna od sytuacji osób posiadających tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokal. Prawdą jest natomiast, że od 25 lat brakuje uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości.

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

Na stronie 8 uzasadnienia Sąd przytacza twierdzenia spółdzielni jakoby na podstawie art. 44 k.c. budynek będący własnością miasta stał się mieniem spółdzielni. Za takie rozumowanie należy się nagroda Nobla w kategorii odkrycie kwantowej teorii własności.

W aktualnym statucie w § 5 ust. 2 „Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków”. **Definicje mienia** zawiera Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą 24 marca 2014 roku „**nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni**”.

Nie sposób się też zgodzić ze stwierdzeniem ze stront 8/9 uzasadnienia:

Sąd uznał, że **niepewna** sytuacja prawna pozwanych, która trwa kilkadziesiąt lat oraz fakt istnienia rozbieżnych orzeczeń w tym samym stanie faktycznym może świadczyć o **subiektywnym** poczuciu pozwanych, że powództwo winno podlegać oddaleniu.

Sytuacja pozwanych jest jednoznaczna – zapłacili za budowę domu, który od ćwierci wieku jest własnością m. st. Warszawa i nic nie zapowiada zmiany tej sytuacji. Rozbieżne orzeczenia w tym samym stanie faktycznym nie są subiektywnym poczuciem pozwanych ale dowodem, iż część składów orzekających poważnie traktuje pracę sędziego.

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 mieszkaniowa bez jakiejkolwiek 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