

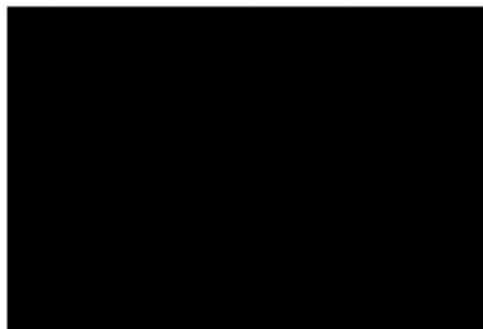
Warszawa, dnia 20 kwietnia 2026 r.

Sąd Okręgowy
w Warszawie
XXIV Wydział Cywilny
Al. Solidarności 127
00-898 Warszawa

Powód:

Rada Osiedla Dąbrowskiego
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Mokotów”

reprezentowana przez:



Pozwany:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Mokotów”
Balladyny 3C,
02-553 Warszawa
KRS: 0000010365

reprezentowana przez radców
prawnych Sebastiana Wiśniewskiego,
Aleksandra Jakowlewa
adres jak wyżej

Interwencji uboczni:



XXIV C 841/19

Stanowisko Powoda w przedmiocie opinii biegłego sądowego z dnia 2 marca 2026 r.

W związku z wezwaniem Sądu z dnia 2 kwietnia 2026 r. (data doręczenia pisma stronie powodowej: 7 kwietnia 2026 r.) do zajęcia stanowiska w przedmiocie opinii biegłego sądowego Urszuli Popis z dnia 2 marca 2026 r. (dalej jako Opinia) oraz zgłoszenia zastrzeżeń do tej Opinii, wnoszę o:

- wydłużenie do dnia 30 czerwca 2026 r. terminu na pełne ustosunkowanie się do przedmiotowej Opinii,
- zobowiązanie SM Mokotów do przedstawienia w ciągu 14 dni od zarządzenia Sądu o wydłużeniu terminu zestawienia mienia SM Mokotów znajdującego się na terenie wszystkich jej osiedli wraz z posiadanymi przez SM Mokotów operatami szacunkowymi tego mienia oraz aktami notarialnymi ich nabycia.

Z ostrożności procesowej na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku przedstawiam poniżej także najważniejsze zarzuty Powoda do Opinii

Uzasadnienie

Uzasadniając wniosek o wydłużenie terminu na przedstawienie pełnych zastrzeżeń do Opinii należy wskazać, iż opracowana Opinia posiada złożony przedmiot, przy czym badana materia dotyczy wielu aspektów istotnych w sprawie, która posiada skomplikowany charakter. Strona powodowa (Rada Osiedla „Dąbrowskiego”) stanowi organ kolegialny, przy czym osoby wchodzące w skład tegoż organu nie posiadają specjalistycznej wiedzy z zakresu rachunkowości, przez co pełna, merytoryczna analiza opinii, umożliwiającą złożenie miarodajnych zastrzeżeń wymaga konsultacji ze specjalistą, legitymującym się doświadczeniem w obszarze majątku i finansów spółdzielni mieszkaniowych. Niewątpliwie wymaga to dłuższego czasu niż aktualnie zakreślone na odniesienie się do Opinii dwa tygodnie. **Stąd też strona powodowa zwraca się z prośbą o wydłużenie terminu na wykonanie zobowiązania do przedstawienia końcowego stanowiska wobec Opinii do końca czerwca 2026 r.**

Jednocześnie z ostrożności procesowej przedkładam także poniższe podstawowe zastrzeżenia do Opinii:

- 1) Opinia jedynie częściowo odnosi się do tezy dowodowej postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 lipca 2025 r. w sprawie XXIV C 841/19, którym dopuszczono dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu finansów i spółdzielczości, w osobie Urszuli Popis, celem ustalenia okoliczności wskazanych w pkt II pisma Powoda z dnia 14 maja 2024 roku (k.1538) i w pkt V pisma Powoda z dnia 21 listopada 2024 roku (k.1578-1579).

Dopuszczony dowód z opinii biegłego miał więc odnosić się do wszystkich okoliczności wskazanych w piśmie Powoda z dnia 14 maja 2024 roku, takich jak:

- sporządzenie przez biegłego pełnego bilansu podziałowego (planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań między powstałą SM „Dąbrowskiego” a SM „Mokotów” z uwzględnieniem rzeczywistej, tj. rynkowej wartości dzielonego majątku, przy stosownej weryfikacji przez biegłego przyjętego wyżej kryterium podziałowego), przy jednoznacznym wskazaniu wysokości spłaty albo dopłaty, w związku wyszczególnionymi wyżej zasadami podziałowymi oraz w związku z określonym wyżej przekazaniem nowo powstałej SM „Dąbrowskiego” w wyniku podziału Spółdzielni części tzw. majątku wspólnego SM „Mokotów”,

oraz okoliczności wskazanych w piśmie Powoda z dnia 21 listopada 2024 roku, takich jak:

1. prawidłowość (ewentualnie wadliwość) sprawozdania finansowego SM „Mokotów” za rok 2022, sporządzonego na dzień daty podziału Spółdzielni, tj. na dzień 31 grudnia 2022 roku;
2. składników majątkowych wchodzących w zakres tzw. majątku wspólnego SM „Mokotów”, tj. takie które pozostają w prawnej dyspozycji SM „Mokotów” i jednocześnie nie są organicznie powiązane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków (mieszkańców)

danego Osiedla oraz ich innych mieszkaniowych potrzeb związanych z faktem zamieszkiwania na terenie Osiedla;

3. wartości księgowej oraz wartości rynkowej tak rozumianych składników majątkowych;

4. planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań między nowo powstałą Spółdzielnią Mieszkaniową „Dąbrowskiego” a Spółdzielnią Mieszkaniową „Mokotów” (uwzględniający bilans podziałowy zawierający podział funkcjonujących w Spółdzielni funduszy), opracowany na datę podziału tj. na 31 grudnia 2022 roku, według wskazanych w piśmie z dnia 14 maja 2024 roku zasad podziałowych, tj. przede wszystkim przy uwzględnieniu proporcjonalnego podziału wartości tzw. majątku wspólnego Spółdzielni, znajdującego się na terenie wszystkich Osiedli SM „Mokotów” zgodnie z kryterium ilości członków przechodzących do nowej spółdzielni względem ogólnej ilości członków SM „Mokotów” oraz przy jednoczesnym uwzględnieniu przejścia na nowo powstałą SM „Dąbrowskiego” składników majątkowych znajdujących się na obszarze Osiedla „Dąbrowskiego” w dwóch wariantach, tj.

a. przy uwzględnieniu wyceny składników majątkowych dzielonego majątku według wartości księgowych oraz

b. przy uwzględnieniu wyceny składników majątkowych dzielonego majątku według wartości rynkowych, przy jednoczesnym wskazaniu w obu wariantach wysokości należnej spłaty (dopłaty).

Biegła zgodnie z powyższym postanowieniem dowodowym biegła powinna więc ustalić m.in. wszystkie składniki majątkowe stanowiące tzw. majątek wspólny SM „Mokotów”, podczas gdy biegła wskazała takie składniki znajdujące się w zakresie obszaru Osiedla „Dąbrowskiego”, a i to zestawienie zostało sporządzone w sposób niepełny i wadliwy, co wykazane jest w pkt 2-4 niniejszego pisma procesowego. Biegła w ogóle nie wskazała składników tzw. majątku wspólnego Spółdzielni, znajdujących się na terenie innych Osiedli, do czego także była zobowiązana w sprawie.

Ponadto biegła nie przedstawiła w Opinii żadnych wycen wartości rynkowej składników majątkowych wskazanych we wniosku dowodowym dopuszczonym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 21 lipca 2025 r. Biegła wprost za to wskazała w przedmiotowej opinii, że nie posiada uprawnień rzeczoznawcy majątkowego i nie jest w stanie określić wartości rynkowej mienia całej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” oraz Osiedla Dąbrowskiego. Dane te zaś można było ustalić, bez legitymowania się wiedzą rzeczoznawcy majątkowego, na podstawie istniejących sporządzonych przez m.st. Warszawa operatów szacunkowych dotyczących wartości gruntów na potrzeby opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.

W konsekwencji powyższego nie można uznać za właściwie sporządzony projekt Planu podziału, gdyż abstrahuje on od rzeczywistej wartości rynkowej mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” oraz nowo powstałej Spółdzielni Mieszkaniowej Dąbrowskiego.

2) Opinia w sposób niepełny i wadliwy przedstawia opis i oszacowanie mienia nowo powstałej Spółdzielni Mieszkaniowej Dąbrowskiego zawarty w projekcie Planu podziału stanowiącego Załącznik nr 6 do opinii, gdyż:

a) w pkt IV.1.a. biegła, odnosząc się do budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskazanych w Załączniku nr 4 do Opinii, wskazuje, że są to budynki na działkach gruntów własnych SM Mokotów (zał. nr 2) oraz na działkach w wieczystym użytkowaniu (zał. Nr 3), podczas gdy w rzeczywistości na gruntach oddanych SM Mokotów w użytkowanie wieczyste nie ma żadnych budynków mieszkalnych;

b) biegła wymieniając w Załączniku nr 4 wszystkie 43 budynki mieszkalne położone na terenie Osiedla Dąbrowskiego i zaliczając je w Załączniku nr 6 do majątku trwałego SM Dąbrowskiego nie wskazała, że większość z tych budynków (27 budynków na stan z końca 2022 r.) jest położonych na terenie dzierżawionym od m.st. Warszawy, a sam fakt dzierżawienia tych terenów Osiedla Dąbrowskiego od m.st. Warszawy nie został przez biegłą wspomniany w opinii w żadnym miejscu;

c) w Pkt IV.1.b. biegła zaliczając do majątku trwałego SM Dąbrowskiego lokale użytkowe, pawilony i garaże położone przy ulicy Dąbrowskiego 86, Dąbrowskiego 84, Łowickiej 10, Łowickiej 14, Łowickiej 25, Balladyny 3B odnosi je do zestawienia działek gruntów własnych na Osiedlu Dąbrowskiego stanowiącego Załącznik nr 2 do Opinii, podczas gdy w Załączniku tym są wymieniona jest tylko część tych elementów majątku SM Dąbrowskiego, co daje podstawy do kwestionowania kompletności i spójności Opinii w tym zakresie,

d) wskazana w Zał. 2 (pozycja 3) Dąbrowskiego działka nr 47 – to skrawek gruntu położony niedaleko budynku przy ul. Dąbrowskiego 116 A o powierzchni 47 m² (a nie 42 m² na której postawiona jest stacja Trafo), co potwierdza załączony wydruk z portalu e-<https://warszawa.e-mapa.net> dotyczący tej nieruchomości,

e) wskazane w Zał. 2 (pozycja 4) Balladyny działki 53/2 i 53/3 to dwa skrawki gruntu niezabudowane: działka 53/2 jest położona niedaleko ul. Dąbrowskiego 86 (wieżowiec SM Mokotów) i ma powierzchnię 36 m², działka 53/3 jest położna niedaleko budynku przy ul Łowickiej 21B (apartamentowiec SM Vistula) i ma powierzchnię 12 m², obie te działki nie są zabudowane garażami ani pawilonami i z całą pewnością nie są położone przy ul Balladyny, co potwierdzają załączone wydruk z portalu e- <https://warszawa.e-mapa.net> dotyczący tej nieruchomości,

Wskazana pod pozycją 3 powierzchnia 921,54 m² dotyczy łącznego udziału SM Mokotów w prawie użytkowania wieczystego przypadający na udział w garażu i lokalu użytkowym w całej działki gruntu, na której położony jest budynek Łowicka 25 (4.311m²) łącznie, a kwota 2.797.664,65 zł odpowiada wartości udziału SM Mokotów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Łowickiej 25.

Biegła abstrahując od tych okoliczności faktycznych uznała powierzchnię 2.715,81 m² za powierzchnię wyłącznie miejsc postojowych przy ul. Łowickiej 25, a powierzchnię 921,54 m² błędnie przypisała do udziału SM Mokotów w prawie użytkowania wieczystego gruntu zajętego pod lokal użytkowy, co czyni wadliwymi wszelkie ustalenia biegłej odnoszące się do pozycji nr 3 i 4.

Niezależnie od powyższego pomieszczenia danych faktycznych tych nieruchomości opinia błędnie wskazuje, iż obiekty te znajdują się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, podczas gdy grunty te przeszły na własność SM Mokotów na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716, z późn. zm.). Opłata przekształceniowa za udział w gruncie lokalu użytkowego została już uiszczona, a opłata przekształceniowa za garaż jest obecnie spłacana w ratach, co powinno być odzwierciedlone w wycenie.

c) pod pozycją 4 biegła wskazała jako majątek do przejęcia przez SM Dąbrowskiego Garaże ul. Kielecka 5, bez podania ich wartości, co jest zapisem niezgodnym ze stanem faktycznym, gdyż w 2022 roku garaże te nie należały do majątku SM Mokotów.

d) pod pozycją 6 biegła wskazała budynek Biura Zarządu, który opisuje jako niewykazany w bilansie jednostkowym Zarządu i nie określa jego wartości. Powyższy zapis jest nielogiczny, gdyż skoro biegła nie dysponuje żadnymi danymi dotyczącymi położenia, statusu własnościowego tego budynku i jego wartości, to oczywiście bezpodstawnym jest czynienie jakichkolwiek rozważań na temat przynależności tego budynku. Należy tu wskazać, iż w roku 2022 biuro Zarządu mieściło się w prywatnym budynku wynajmowanym przez spółdzielnię, a jedyną nieruchomością będącą w zarządzaniu Zarządu był budynek przy ul. Balladyny 3C (SAZ).

4) Ponadto w Opinii:

- brak jakiegokolwiek wyceny budynku przedszkola (Dąbrowskiego 84),
- brak jest wyceny wartości zabudowy przy Kieleckiej 5, gdyż Opinia odnosi się do zabudowy garażowej, która w 2022 roku już nie istniała (została zastąpiona nową zabudową),
- brak jest jednoznacznego wskazania kwot dopłat nowo powstałej SM Dąbrowskiego na rzecz SM Mokotów,

- brak jest jakiegokolwiek skonfrontowania danych przedstawionych w Opinii z posiadanymi przez SM Mokotów dokumentami wskazującymi na wartość rynkową jej mienia i oparcie się wyłącznie na danych bilansowych i sprawozdaniach finansowych,
- Opinia nie zawiera szczegółowych wyjaśnień dotyczących podziału pasywów SM Mokotów (np. zobowiązań z tytułu ZUS, funduszu socjalnego) ani podziału zobowiązań z tytułu zatrudnionych przez SM pracowników,
- pominięto jakiegokolwiek wskazanie i oszacowanie majątku wspólnego SM Mokotów na innych osiedlach, co jest szczególnie istotne przy wskazywanym rozliczeniu majątkowym podziału mienia między SM Mokotów i nowo powstałą SM Dąbrowskiego.

5) Reasumując powyższe uwagi należy wskazać, iż Opinia jest obciążona tak istotnymi wadami, iż nie może samoistnie stanowić dowodu pozwalającego na sporządzenie w oparciu o nią Planu Podziału i niezbędne jest dopuszczenie - już w świetle wyżej wskazanych zastrzeżeń – dowodu z dodatkowej opinii biegłego, która uwzględniałaby całościową wycenę mienia SM Mokotów w oparciu o kryterium jego wartości rynkowej oraz na podstawie tej wyceny przedstawiałaby właściwie sporządzony Plan podziału z jasnym wskazaniem na wartości rozliczeń majątkowych pomiędzy SM Mokotów a nowopowstałą SM Dąbrowskiego. W tym kontekście istotne jest wskazanie przez osobę posiadającą wiedzę specjalistyczną na składniki i wartość całego majątku wspólnego SM „Mokotów”, tj. także tych składników majątkowych, które znajdują się na terenie innych Osiedli. W tym zakresie Powód musi jednak skorzystać z przedmiotowej wiedzy eksperckiej, której uzyskanie nie było możliwe w ciągu wyznaczonego terminu dwóch tygodni, dlatego Powód ponownie wskazuje na konieczność określenia dłuższego terminu na szczegółowe odniesienie się do braków Opinii w tym zakresie. W celu właściwego odniesienia się do przedmiotowych braków Opinii niezbędne jest także zobowiązanie przez Sąd SM Mokotów do przedstawienia w ciągu 14 dni od zarządzenia Sądu o wydłużeniu terminu zestawienia mienia SM Mokotów znajdującego się na terenie wszystkich jej osiedli wraz z posiadanymi przez SM Mokotów operatami szacunkowymi tego mienia oraz aktami notarialnymi ich nabycia

Stąd też strona powodowa wnosi, jak na wstępie.

Załączniki:

- pełnomocnictwo substytucyjnej,
- 7 odpisów wniosku,
- wydruk z portalu e- <https://warszawa.e-mapa.net> dotyczący działki nr 47,
- wydruk z portalu e- <https://warszawa.e-mapa.net> dotyczący działki nr 53/2,
- wydruk z portalu e- <https://warszawa.e-mapa.net> dotyczący działki nr i 53/3.

Adwokat

Dąbrowskiego 86

Szukaj

Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera

Ukryj
panel

Pokazuj w jednym
oknie

Ulica Łowicka

Informacja o obiekcie

- Adresy i ulice

Brak danych w miejscu kliknięcia

+ Obszary MSI

- Mapa ewidencyjna

Identyfikator	146505_8.01
Numer działki	53/3
Klasoużytki EGIB	
Grupa rejestrowa	
Numer obrębu	0117
Numer jednostki	146505_8
Nazwa obrębu	1-01-17
Nazwa gminy	Mokotów
Nazwa powiatu	Warszawa
Pole ewidencyjne	
Pole geom. PL-1992 (?)	0.0012 ha
Data aktualności	2026-04-17 0

[Zamów raport o działce](#)

104
m8

105

m6
52/2

106

53/3

49/7

m6

101/2

101/3

54
m2

101/1

102

53/4

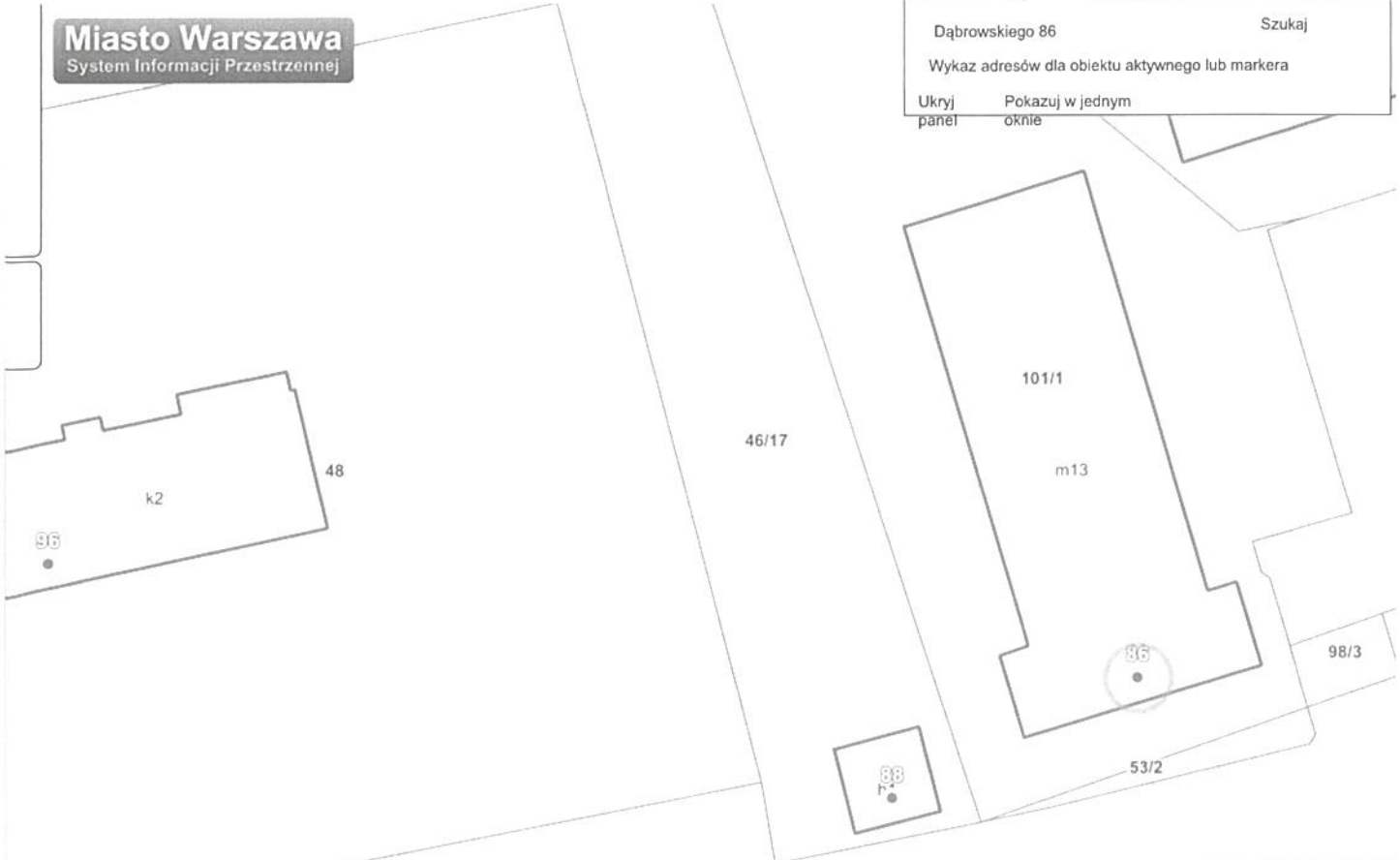
b2

53/5

Szukaj

Dąbrowskiego 86
Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera

Ukryj panel Pokaż w jednym oknie



Informacja o obiekcie

- Adresy i ulice

Brak danych w miejscu kliknięcia

+ Obszary MSI

- Mapa ewidencyjna

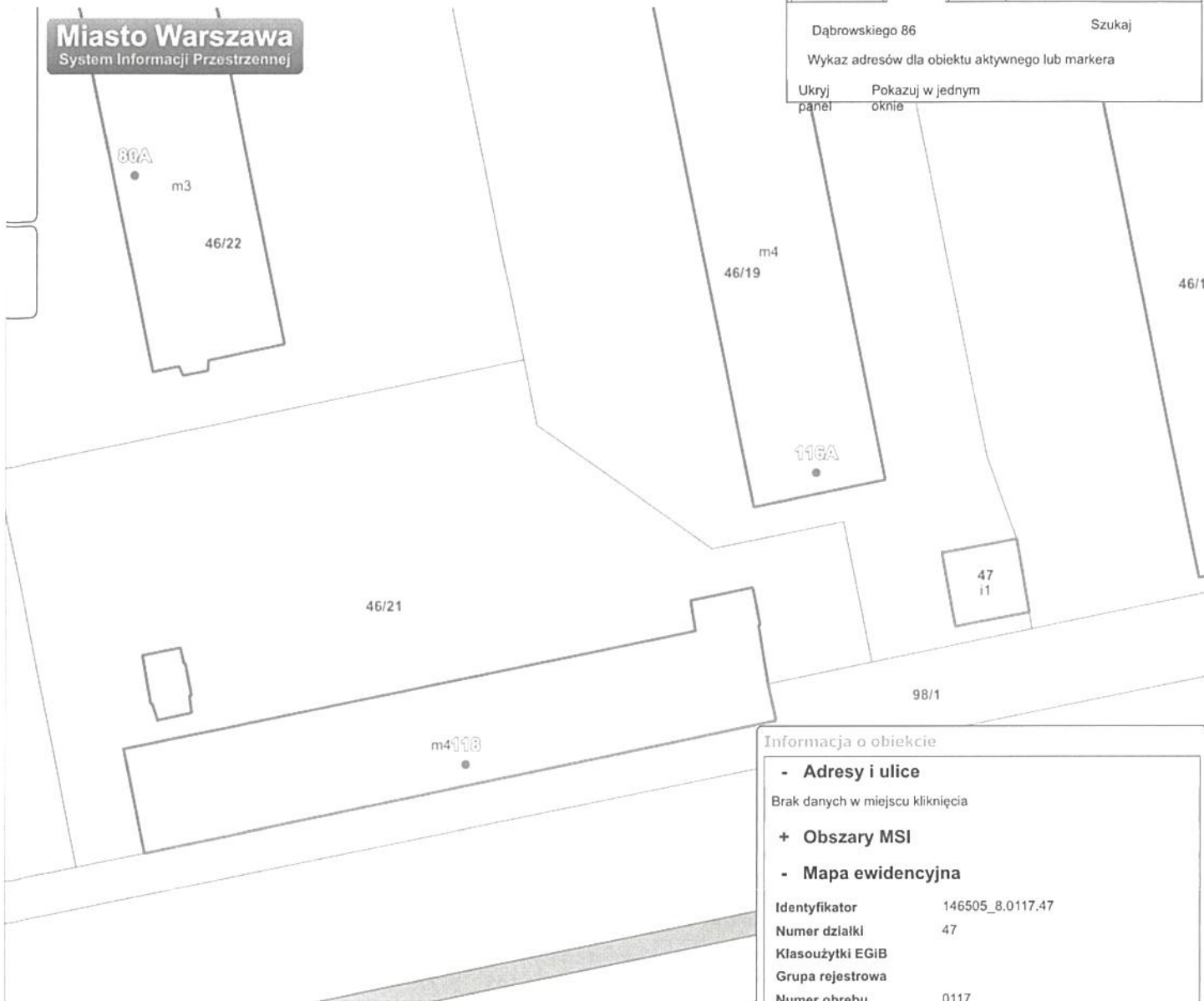
Identyfikator	146505_8.0117.53/2
Numer działki	53/2
Klasoużytki EGIB	
Grupa rejestrowa	
Numer obrębu	0117
Numer jednostki	146505_8
Nazwa obrębu	1-01-17
Nazwa gminy	Mokotów
Nazwa powiatu	Warszawa
Pole ewidencyjne	
Pole geom. PL-1992 (?)	0.0036 ha
Data aktualności	2026-04-17 00:00:00

Zamów raport o działce

Dąbrowskiego 86 Szukaj

Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera

Ukryj panel Pokaż w jednym oknie



Informacja o obiekcie

- Adresy i ulice

Brak danych w miejscu kliknięcia

- + Obszary MSI
- Mapa ewidencyjna

Identyfikator	146505_8.0117.47
Numer działki	47
Klasoużytki EGIB	
Grupa rejestrowa	
Numer obrębu	0117
Numer jednostki	146505_8
Nazwa obrębu	1-01-17
Nazwa gminy	Mokotów
Nazwa powiatu	Warszawa
Pole ewidencyjne	
Pole geom. PL-1992 (?)	0.0042 ha
Data aktualności	2026-04-17 00:00:00

[Zamów raport o działce](#)