

Warszawa, dn. 24.04.2013 r.

Piotr Rogowski

Grażyna Stępniewska

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
SM „Przy Metrze”**

ul. Lanciego 12; 02-792 Warszawa

**dotyczy: zbycie działek sp. Arche**

W związku z posiedzeniem Rady Nadzorczej w dniu 25 kwietnia br., podczas którego ma być rozpatrywana sprawa zbycia nieruchomości spółce Arche w oparciu o uchwałę nr 1/2011 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni, informujemy o następujących okolicznościach.

Członkowie władz spółdzielni, komentując na forum publicznym sprawę zbycia działek nr ewid. 7/16 z obr. 1-11-09 i 5/2 z obr. 1-11-06 firmie Arche, wskazują wyłącznie na zaniżoną wartość działek oraz niedopuszczalny kształt umowy przedwstępnej, który miał de facto wymuszać podjęcie uchwały nr 1/2011. Są to jednak okoliczności drugorzędne, choć oczywiście istotne. Pierwszorzędne znaczenie mają natomiast sprawy całkowicie pomijane. W odniesieniu do działki nr 7/16 są to:

- niedopuszczalności zbycia tej działki w świetle przepisów prawa budowlanego, z uwagi na jej niezbędność dla prawidłowej eksploatacji 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Lokajskiego 4 do 30;
- zagrożenia finansowe dla Spółdzielni wynikające ze zbycia ww. działki.

W odniesieniu do działki nr 5/2 wskazać natomiast należy na sytuację prawną wytworzoną w wyniku czterech prawomocnych wyroków sądowych dotyczących tej nieruchomości (III C 1228/93, III C 587/97, XXIV C 366/08, III C 1183/06), która nie tylko nie została wzięta pod uwagę przez Zebranie Przedstawicieli, ale nawet nie była mu znana.

Osiedle 14 budynków mieszkalnych przy ulicy Lokajskiego zostało zrealizowane w połowie lat 80. XX wieku na terenie obejmującym obszar byłej działki nr 7/9 z obr. 1-11-09. Teren ten był w całości zabudowany zgodnie z ówczesnymi wymogami prawa budowlanego, a jego zagospodarowanie (zatwierdzone obowiązującą do dziś decyzją administracyjną) praktycznie nie zmieniło się do chwili obecnej. W 1997 roku Spółdzielnia nabyła od Gminy Ursynów, na podstawie specjalnych przepisów, prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości. Nabycie nastąpiło na preferencyjnych warunkach - z 99% bonifikatą (Protokół uzgodnień nr 31/97, akt notarialny Rep. A 3144/97). Wymogiem ustanowienia wieczystego użytkowania działki był fakt, iż nieruchomość przekazywana spółdzielni była w całości zagospodarowana na potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej, powstałej przed 5.12.1990 r.

W kwietniu 2001 roku weszła w życie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która nakazywała niezwłoczne określenie przedmiotu odrębnej własności lokali i przeniesienie tej własności na członków, którzy wystąpili ze stosownymi wnioskami. Przedmiot odrębnej własności lokali obejmuje udział w całej nieruchomości gruntowej niezbędnej dla prawidłowej eksploatacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Dotyczy więc nie tylko terenów pod budynkami, ale również terenów biologicznie czynnych, a zwłaszcza placów postojowych (parkingów). Spółdzielnia nie wykonała dyspozycji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dokonała podziału

działki nr 7/9 na mniejsze w trybie zwykłym ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dopiero po zatwierdzeniu podziału nieruchomości decyzją nr 41/2003, spółdzielnia przystąpiła do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali na okrojonej działce nr 7/22.

Należy podkreślić, iż o ile działka nr 7/9 nie posiadała dostatecznej z punktu widzenia obecnych przepisów liczby miejsc postojowych dla mieszkańców 14 budynków, o tyle na działce nr 7/22 pozostała zaledwie ok. połowa istniejących miejsc postojowych. Druga połowa znajduje się na działce nr 7/16. Trzeba zaznaczyć, iż forma korzystania z miejsc postojowych (parking ogólnodostępny, płatny, społecznie strzeżony) nie ma dla bilansu miejsc postojowych żadnego znaczenia. Ważne jest natomiast umiejscowienie stanowisk postojowych na działce tego samego właściciela (współwłaściciela), co budynki mieszkalne.

Zaistniała po 2003 roku sytuacja w sposób oczywisty rażąco narusza prawa członków – posiadaczy praw do lokali w budynkach przy ulicy Lokajskiego. Niestety okazało się, że w systemie prawnym istnieje luka uniemożliwiająca pokrzywdzonym członkom skuteczne dochodzenie roszczeń w postępowaniu przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Mimo, iż uchwała zarządu nr 139/2004 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali została zaskarżona – sąd odmówił rozpoznania zarzutów dotyczących podziału nieruchomości gruntowej – dz. 7/9, powołując się na „*związanie sądu w postępowaniu cywilnym treścią decyzji*”. W ocenie Sądu Apelacyjnego „*nawet decyzja dotknięta wadami wymienionymi w art. 156 § 1 k.p.a. uzasadniająco jej nieważność, jeśli nie stwierdzono jej wydania z naruszeniem prawa*” pozostaje wiążąca (sygn. akt I ACa 560/08). Tym samym orzeczono, iż zagadnienie podziału działki nr 7/9 podlega kognicji sądów administracyjnych. Tymczasem w postępowaniu sądowo-administracyjnym o stwierdzenie nieważności Decyzji nr 41/2003 o podziale działki nr 7/9 NSA uznał, iż członkom nie przysługuje prawo zaskarżenia tej decyzji, gdyż „*tylko strona postępowania zwykłego może skutecznie domagać się wdrożenia trybu nadzwyczajnego, w tym stwierdzenia nieważności decyzji*” (sygn. akt I OSK 1287/08). W ten sposób członkowie zostali pozbawieni jakiegokolwiek możliwości skutecznego podważenia decyzji zarządu Spółdzielni, a zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa budowlanego nie zostały rozpoznane.

Należy wyraźnie zaznaczyć, iż podział działki nr 7/9 został dokonany wg zasady powszechnie praktykowanej przez organy administracji samorządowej, zgodnie z którą właściciel może dokonać podziału posiadanych nieruchomości gruntowych w sposób praktycznie dowolny, bowiem sam podział nie zmienia właściciela na gruncie. Nie oznacza to jednak, że tak utworzonymi działkami właściciel może następnie dowolnie dysponować. **W przypadku zbycia działki pełniącej wymagane przepisami funkcje na rzecz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej następuje bowiem naruszenie przepisów prawa budowlanego. I taka właśnie sytuacja ma miejsce obecnie, w odniesieniu do działek nr 7/16 i 7/22 wydzielonych z działki nr 7/9. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w opinii biegłego dołączonej do akt sprawy XXIV C 559/11 (opinia pochodzi z postępowania prokuratorskiego).**

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, iż Prezydent m.st. Warszawy nie miał prawa do wydania decyzji nr 41/2003 w całkowitym oderwaniu od wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż ustawa ta nakładała obowiązek niezwłocznej realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali. Spółdzielnia traciła prawo do dowolnego dysponowania nieruchomościami podlegającymi ustanowieniu odrębnej własności lokali i mogła dokonać jedynie niezbędnych z punktu widzenia ww. ustawy podziałów lub scaleń nieruchomości gruntowych. W dacie podziału działki nr 7/9 spółdzielnia nie mogła wykazać się zakończonym postępowaniem w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bowiem jeszcze go nie rozpoczęła. Postępowanie w sprawie decyzji nr 41/2003 toczyło się natomiast w trybie zwykłym, bez związku z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. W tej sytuacji odpowiedzialność za zaistniałą sytuację spada również na Prezydenta m.st. Warszawy, jako organ, który wydał ww. decyzję o podziale.

Nie powinno być tajemnicą, iż Miasto posiada pełną świadomość nieprawidłowości dokonanych podziałów (oraz wielu innych decyzji administracyjnych wydanych z rażącym

naruszeniem prawa na rzecz Spółdzielni) i podejmuje kroki w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami ze strony pokrzywdzonych. W tym celu podjęło próbę wykazania, iż część gruntów przekazanych Spółdzielni w użytkowanie wieczyste w 1997 (w tym dz. nr 7/9) nie było konieczne dla prawidłowej eksploatacji budynków mieszkalnych. Sprzedaż działki nr 7/16 innemu podmiotowi potwierdza takie stanowisko. Konsekwencją uznania, iż zbycie przedmiotowej działki było dopuszczalne, musi być jednak wniosek, iż działka ta (oraz inne działki będące przedmiotem ww. aktu notarialnego Rep. A 3144/97) zostały przekazane Spółdzielni z rażącym naruszeniem art. 88a ustawy z dnia 29.04.1985 r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który to przepis jak wyżej wskazaliśmy, miał zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do terenów niezbędnych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. **W konsekwencji Miasto może domagać się zwrotu nieruchomości gruntowych lub udzielonej bonifikaty, co z kolei prowadzi w perspektywie do obciążenia spółdzielni olbrzymimi kosztami, których nie będzie w stanie pokryć.** Zagrożenie to jest realne zwłaszcza w obecnej sytuacji kryzysu finansów publicznych.

Odnosząc się do kwestii sprzedaży działki nr 5/2, należy wskazać, iż powstała ona w wyniku podziału działki nr 5, będącej rzekomo współwłasnością SBM „Natolin”. Współwłasność została zniesiona w wyniku upoważnienia udzielonego Zarządowi przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 13/2006. Uchwała ta została jednak uchylona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie w postępowaniu III C 1183/06. Nadto przedmiotowa współwłasność zaistniała na skutek uchwały Zebrania Przedstawicieli SM „Przy Metrze” nr 2/97 dotyczącej warunków ugody z SBM „Natolin” w sprawie podziału gruntów objętych księgą wieczystą SBM Natolin”. Uchwała ta została uchylona prawomocnym wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie w postępowaniu III C 587/97. Następnego dnia po wydaniu postanowienia kończącego postępowanie przed Sądem II instancji, Zebranie Przedstawicieli podjęło kolejną uchwałę nr 5/2001 zatwierdzającą na nowo postanowienia uchylonej przez sąd uchwały nr 2/97. I ta uchwała została również uchylona prawomocnym wyrokiem w sprawie XXIV C 366/08. Sąd Apelacyjny podkreślił, iż uchylenie uchwał w tym postępowaniu „*ma charakter prawokształtujący ze skutkiem wstecznym (ex tunc)*”. W tej sytuacji „ugoda” z SBM „Natolin” została zawarta bez upoważnienia Zebrania Przedstawicieli i jest nieważna. SM „Przy Metrze” przysługuje więc prawo do gruntu zgodnie z treścią prawomocnej uchwały podziałowej Zebrania Przedstawicieli SBM „Natolin” nr 2/93, w wyniku której powstała SM „Przy Metrze” (prawomocnym wyrokiem sądu w sprawie III C 1228/93 ww. uchwała została utrzymana w mocy, a postępowanie apelacyjne umorzono). W konsekwencji należy uznać, iż SM „Przy Metrze” posiada prawa do całej działki nr 5. W tej sytuacji jest oczywiste, iż **zaskarżona uchwała nr 1/2011 podjęta została przez Zebranie Przedstawicieli nie posiadające podstawowej wiedzy o sytuacji prawnej dz. nr 5/2, co uzasadnia jej zakwestionowanie.**

Powyższe okoliczności zostały naszkicowane w sposób skrótowy, m.in. z pominięciem szczegółowego uzasadnienia prawnego, które znajduje się w pozwie i pismach procesowych sprawy XXIV C 559/11. Na życzenie Rady możemy tę problematykę rozwinąć.