

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa
II Wydział Cywilny
01-231 Warszawa, ul. Płocka 9/11b**

Sygn. Akt II C 111/14

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12

Pozwany:

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 9B

WNIOSEK DOWODOWY

W uzupełnieniu sprzeciwu z 10 grudnia 2013 do nakazu zapłaty II Nc 36501/13 składam wniosek dowodowy w postaci uwierzytelnionego pisma urzędowego. Jest to odpowiedź z dnia 31 lipca 2013 Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na mój wniosek o udostępnienie informacji publicznej. Zgodnie z Art. 244 § 1 k.p.c. pismo to stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo przez władze samorządowe zaświadczone.

Składam też wniosek dowodowy w postaci uchwały 287/2000 Rady Gminy Warszawa-Ursynów Rady z dnia 25 lipca 2000, uchwał Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XXVIII/534/200 z dnia 15 kwietnia 2004 roku i Nr XLVI/1150/2005 z dnia 3 marca 2005 roku.

Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu urzędowego (załącznik Nr 1; Uwaga: ten sam dokument - załącznik Nr 4 do sprzeciwu nie był poświadczony na zgodność z oryginałem) na okoliczności, iż:

1. Dom w którym mieszkam nie stanowi własności spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie zawarła z właścicielem domu umowy na administrowanie nim.

Ponadto wnoszę o uznanie na podstawie informacji zawartych w dokumencie urzędowym z 31 lipca 2013, iż odebrany przeze mnie 20 kwietnia 2001 roku przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych jest nieważny.

Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z aktów prawa lokalnego (załącznik Nr 2, Nr 3 i Nr 4) na okoliczności, iż:

3. Spółdzielnia uchyla się od uzyskania własności domu w którym mieszkam pomimo, iż od 2000 roku mogła uzyskać dzierżawę wieczystą, a od 2004 roku miała możliwość uzyskania praktycznie bezkosztowo własność gruntu, a tym samym objęcia własnością budynków na tym gruncie posadowionych.

Jednocześnie na podstawie Art. 252 k.p.c. wzywam stronę powodową, aby w wypadku, gdyby zaprzeczała prawdziwości powołanych dokumentów urzędowych albo twierdziła, że zawarte w nim oświadczenia organów od których te dokumenty pochodzi są niezgodne z prawdą – o udowodnienie tych okoliczności.

Wnoszę też o odrzucenie wniosku powodowej spółdzielni dotyczącego sporządzenia opinii przez biegłego specjalistę ds. rozliczeń opłat w spółdzielniach mieszkaniowych ze względu na brak skutecznie ustanowionego przydziału.

uzasadnienie

Od jakiegoś czasu można obserwować zmianę linii orzecznictwa w sprawach związanych ze spółdzielczością mieszkaniową. Bezprawne działania organów spółdzielni zmierzające do ograbiania swoich członków przestają być chronione, a uchwały rad nadzorczych przestają być dla sądów prawdą objawioną zastępującą postępowanie dowodowe.

Zgodnie z Art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ratyfikowane umowy międzynarodowe, ustawy, rozporządzenia i akty prawa miejscowego (na obszarze działania organów, które je ustanowiły). Od spółdzielni – jak od każdego podmiotu zaczyna być wymagane postępowanie zgodne z dotyczącymi jej ustawami, w szczególności ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i prawie spółdzielczym.

W sprzeciwie z 10 grudnia 2013 do nakazu zapłaty wykazałem, iż istnieje rozróżnienie przeznaczenia lokali w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. W przypadku tych pierwszych celem jest ustanawianie odrębnej własności lokali, oraz spółdzielczych i własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali. **Domy jednorodzinne zaś są budowane w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.** Wynika to z § 4 pkt. 2.1 oraz § 4 pkt. 2.3 statutu spółdzielni. Identyczne rozróżnienie znajduje się w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Art. 1 ust. 2 pkt. 11 i ust. 2 pkt. 3). Spółdzielnia powinna zatem niezwłocznie po wzniesieniu przekazać mi własność domu, a nie utrzymywać nieprzewidziany prawem i własnym statutem „przydział domu jednorodzinnego...”.

W sprzeciwie z 10 grudnia 2013 do nakazu zapłaty, wykazałem iż na podstawie Art. 1 ust. 5, oraz Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **powód nie miał podstawy prawnej ani do tworzenia funduszu remontowego, ani do zarządzania budynkiem** w którym mieszkam. Złożenie uwierzytelnionej kopii dokumentu urzędowego, na który powoływałem się w sprzeciwie do nakazu zapłaty stanowi jedynie podkreślenie wagi zawartych w nim informacji.

Ponadto ze złożonego dokumentu urzędowego jednoznacznie wynika, iż **przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych jest nieważny**. Kluczowy dla rozpoznania niniejszej sprawy jest przepis Art. 213 § 1 prawa spółdzielczego stanowiący, iż **spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność**. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe może obciążać wyłącznie nieruchomości spółdzielni. Zgodnie z Art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy

Sad Najwyższy w wyroku z dnia 13 marca 2002 r., III CZP 11/02 wskazał że spółdzielnia tylko wtedy może ustanowić własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, gdy będzie się legitymowała statusem właściciela budynku. Na tej podstawie został oddalony pozew skierowany przez spółdzielnię przeciw jednemu z moich sąsiadów w sprawie XXIV C 547/11 (załącznik Nr. 5). Mój sąsiad i ja mamy domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej *oznaczone jako S1* i wzniesione w ramach budowy osiedla *Migdałowa I*. W treści uzasadnienia

Sąd Okręgowy szczegółowo dowiódł dlaczego nieważny jest tak zwany przydział domu jednorodzinnego w sytuacji, gdy spółdzielnia nie legitymuje się ani własnością ani dzierżawą wieczystą gruntu na którym budynek został wzniesiony.

Powód w skierowanym przeciw mnie pozwie powołuje się na przydział domu jednorodzinnego, wskazuje go jako dowód i na jego podstawie wywodzi obowiązek pozwanych do ponoszenia opłat z tytułu eksploatacji i wpłat na tak zwany fundusz remontowy. **Ponieważ przydział nie został skutecznie ustanowiony żądania spółdzielni są oczywiście bezpodstawne.**

Chciałbym podkreślić, że **spółdzielnia celowo uchyla się od uzyskania dzierżawy wieczystej gruntu a tym samym własności budynku**, gdyż zgodnie z zawartą ze mną 28 sierpnia 1997 roku umową i obowiązującym prawem (Art. 21, oraz Art. 52 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) byłaby zmuszona przenieść na moją rzecz własność domu. Przeniesienie na mnie własności domu wiązałoby się z utratą pretekstu do naliczania opłat eksploatacyjnych i pobierania składek na fundusz remontowy. Moim zaś celem od momentu podpisania ze spółdzielnią umowy w 1997 roku było uzyskanie własności domu i utworzenie dla niego księgi wieczystej, co jest w obecnym stanie prawnym niemożliwe.

Piszę o celowym uchylaniu się od uzyskania dzierżawy wieczystej, gdyż już 25 lipca 2000 roku na podstawie uchwały 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów **spółdzielnia uzyskała prawo do nabycia gruntu w użytkowanie wieczyste bez przetargu** przy pierwszej wpłacie w wysokości 15% wartości gruntu. (załącznik Nr 2).

Spółdzielnia nie podjęła wtedy żadnych działań w celu uzyskania dzierżawy wieczystej. Wystosowała natomiast pismo do Przewodniczącego Rady Gminy o zastosowanie 99% bonifikaty zakładając oczywiście, że jej żądanie nie zostanie spełnione. Kilka lat później niezależnie od wystąpienia spółdzielni Rada Miasta Stołecznego Warszawa w dniu 15 kwietnia 2004 roku podjęła uchwałę XXVIII/534/2004 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m. st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania, lub najmu na okres dłuższy, niż 3 lata (załącznik Nr 3) opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. - Nr 119 z 20 maja 2004 r. poz. 2927. Uchwała została także opublikowana na stronie internetowej <http://bip.warszawa.pl/NR/exeres/547612E2-C23E-4354-BF10-04E063EEB71B.frameless.htm>. Z treści § 6 pkt. 1 załącznika do uchwały wynika, iż spółdzielniom mieszkaniowym będzie udzielany rabat w wysokości 99% wartości gruntu. Uchwała zatem niejako przy okazji spełniła postulat spółdzielni o udzielaniu 99% rabatu. Ta okoliczność również nie przerwała bezczynności spółdzielni, pomimo, iż praktycznie za darmo uzyskałaby ona własność budynków.

Uchwała XLVI/1150/2005 została zmieniona. Jej § 6 został uchylony i na jego miejsce weszła w życie uchwała XLVI/1150/2005 z 3 marca 2005 (załącznik Nr 4) Dz. Urz. Woj. Maz. - Nr 84 z 18 kwietnia 2005 r., poz. 2189. Uchwała została także opublikowana na stronie internetowej <http://bip.warszawa.pl/NR/exeres/86F56FC7-A565-4D97-A729-C6AD5F29D889.frameless.htm>. Nie zmieniło to jednak zasad przyznawania bonifikaty przy zbywaniu gruntów spółdzielniom mieszkaniowym. Z treści § 1 pkt. 1 tej drugiej uchwały wynika, iż utrzymana została bonifikata w wysokości 99% wartości gruntu.

Powód będzie próbował uzasadniać brak przeniesienia własności na moją rzecz ze względu na rzekomą niedopłatę do wkładu budowlanego. Nie ma to żadnego znaczenia, gdyż z

prawomocnego wyroku w postępowaniu I ACa 1629/13 (załącznik Nr 6) wynika, że **roszczenia spółdzielni są nieuzasadnione** i z mojej strony nie istnieją żadne przeszkody uniemożliwiające przeniesieniu własności domu.

Moją intencją nie jest unikanie płacenia należnego czynszu dzięki kruczkom prawnym. Refunduję ponoszone przez powoda wydatki na rzecz osób trzecich. Poza tym powód nie ponosi na rzecz mojego domu żadnych wydatków. Nawet gdyby je ponosił – nie ma żadnej podstawy prawnej, aby domagać się ode mnie ich pokrycia. Kilka niezależnych przepisów wyklucza obciążanie mnie dochodzonymi należnościami.

Reasumując – pozew jest bezzasadny gdyż:

1. Celem umowy, którą zawarłem ze spółdzielnią w 1997 roku było przeniesienie na mnie własności domu. Cel ten nie został przez 14 lat od zakończenia budowy zrealizowany ze względu na obstrukcję spółdzielni.
2. Przydział domu na podstawie którego spółdzielnia dochodzi należności jest nieważny.
3. Spółdzielnia nie ma podstaw prawnych do pobierania ode mnie żadnych opłat, gdyż jak wynika ze statutu spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych domy jednorodzinne mogą być budowane tylko w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, nie ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali.
4. Spółdzielnia nie ma podstaw prawnych ani do administrowania moim domem ze względu na brak stosownej umowy z jego właścicielem, ani do gromadzenia środków na fundusz remontowy, gdyż nie jest właścicielem budynku.
5. Zaistniały stan prawny zawiniony jest tylko i wyłącznie przez spółdzielnię, gdyż uchyla się ona od uzyskania dzierżawy wieczystej na wyjątkowo korzystnych warunkach.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. pismo Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z 30-07-2013.
2. uchwała Nr 287/2000 Rady Gminy Warszawa-Ursynów
3. uchwała Nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy
4. uchwała Nr XLVI/1150/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy
5. wyrok XXIV C 547/11 wraz z uzasadnieniem.
6. wyrok I ACa 1629/13 wraz z uzasadnieniem.



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Delegatura w Dzielnicy Ursynów

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. (022) 545 74 22, faks (022) 545 74 25
www.um.warszawa.pl

GK-D-XII.1431.6.2013.LNO
(2.LNO.D-XII-GK)

CRWIP/1734/13

Warszawa, dn. 31.07.2013

Pan
Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9B
02-792 Warszawa

W odpowiedzi na wniosek z dnia 10.06.2013r. w sprawie udostępnienia informacji publicznej, zarejestrowany pod numerami **CRWIP/1734/13**, przekazuję następujące informacje.

Ad. 1

Właścicielem dz. ew. nr 4/1 z obrębu 1-11-05 na której zlokalizowany jest segment budynku przy ul. Lanciego 9B jest m. st. Warszawa. Budynek jest częścią składową gruntu, właścicielem gruntu i budynku jest obecnie m. st. Warszawa (art. 48 Kc). Budynek został wybudowany przez SM „Przy Metrze”, która ma roszczenie o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na jej rzecz. Umowa dzierżawy z dnia 2.10.1997r. zawarta ze Spółdzielnią zostanie rozwiązana z chwilą zawarcia umowy notarialnej w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu wraz z przeniesieniem własności budynku na rzecz SM „Przy Metrze”. Wówczas Spółdzielnia będzie użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku (art. 235 Kc). W tej sprawie toczy się postępowanie, które prowadzi Wydział Obrotu Nieruchomościami Biura Gospodarki Nieruchomościami. Obecnie Spółdzielnia administruje budynkiem i jest zobowiązana zgodnie z umową dzierżawy do ponoszenia wszelkich opłat i świadczeń publicznych związanych z wydzierżawioną nieruchomością oraz przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów a w szczególności Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dotyczących ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.

Ad. 2

SM „Przy Metrze” jest dzierżawcą gruntu (dz. ew. nr 4/1 z obrębu 1-11-05), czyli posiadaczem zależnym a nie posiadaczem samoistnym. Warunkiem zastosowania art. 231 §1 Kc jest posiadanie samoistne.

Ad. 3

Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów nie posiada informacji o zawartych oprócz umowy dzierżawy, innych umowach, w tym umowy na administrowanie budynkami. W tej sprawie do udzielenia odpowiedzi właściwa jest SM „Przy Metrze”.

Ad. 4

Informuję, że była Gmina Warszawa-Ursynów oraz m. st. Warszawa nie partycypowały w kosztach budowy infrastruktury związanej z realizacją osiedla Migdałowa I.

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Delegatura w Dzielnicy Ursynów
Stwierdzam zgodność z oryginałem
Leszek Nowelnicki

INSPEKTOR
Leszek Nowelnicki
Jm. 24.09.2014

UCHWAŁA NR 287
RADY GMINY WARSZAWA - URSYNÓW

z dnia 25.07. 2000 r.

w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości wydzierżawionej na 29 lat i zabudowanej na podstawie zezwolenia na budowę, położonej pomiędzy ulicami: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej, KEN oraz oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz.74 z późn. zm.) oraz art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 74 z późn. zm.) - Rada Gminy Warszawa Ursynów uchwała co następuje:

WN - 222009 a.

§1

Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomość oznaczoną jako KW Nr 124284 cz., stanowiącą na mapie KEM Nr 1.11.05-18/97 dz.ew.nr 4/1 i 4/3 z obr. 1-11-05 o łącznej pow. 3ha 02a 82m2, wydzierżawioną na 29 lat i zabudowaną na podstawie zezwolenia na budowę, położoną pomiędzy ulicami: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej, KEN.

§2

Przeznacza się nieruchomość określoną w § 1 do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz SM "Przy Metrze".

§3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Ursynów.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§5

Uchwała podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Warszawa-Ursynów oraz ogłoszeniu w prasie lokalnej.

Urząd Gminy Warszawa-Ursynów	
Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami	
wpł. dnia	2000-07-27
L.dz.	66/5/25/00

Przewodniczący Rady Gminy
Warszawa-Ursynów

Wojciech Matyjasiak

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 287
Rady Gminy Warszawa-Ursynów
z dnia 25.07.2000r.

Uchwałą Nr 401 z dnia 8 lipca 1997r. Rada Gminy Warszawa-Ursynów przeznaczyła do wydzierżawienia na 29 lat na rzecz SM "Przy Metrze", nieruchomość składającą się z dz.ew.nr 4/1 i 4/3 z obr. 1-11-05 o łącznej pow. 3ha 02a 82m2, położoną pomiędzy ulicami: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej, KEN.

Umowa dzierżawy została zawarta w formie aktu notarialnego dnia 2 października 1997r.

SM "Przy Metrze" w piśmie z dnia 1 marca 1999r. wystąpiła do Gminy o oddanie ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Podstawą prawną regulacji jest art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi: "Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę".

Gmina już zadysponowała ww. nieruchomością. Spółdzielnia grunt zabudowała. Powołana podstawa prawna stanowi przesłankę do zakończenia regulacji prawnej gruntu.

SM "Przy Metrze" wydzieliła się ze SBM "Natolin"- następcy prawnego SBM "Ursynów", której przedmiotowy teren został przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 5.12.1979r. W dniu 22 czerwca 1998r. SM "Przy Metrze" i SBM "Natolin" zawarły przed notariuszem Grażyną Sochą ugody notarialne, dotyczące ostatecznego rozliczenia składników majątkowych obu Spółdzielni, w tym roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu położonego pomiędzy ulicami: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej, KEN. Zgodnie z postanowieniem ugody -Rep. A nr 5184/98 prawa i roszczenia, dotyczące przedmiotowej nieruchomości ostatecznie pozostały składnikiem majątku SM "Przy Metrze".

Ustały zatem powody uzasadniające wydzierżawienie przedmiotowego gruntu i jest możliwe uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 15% wartości gruntu.

KIEROWNIA REPERATU
Regulowania w Rzeczowych

mgr inż. Katarzyna Zaslawska

**Uchwała Nr XXVIII/534/2004
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 15 kwietnia 2004 roku**

Załącznik Nr 3

**w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy
oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy, ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2

Traci moc:

- 1) § 14 uchwały Nr 760/LVIII/97 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 18 grudnia 1997 r. w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum,
- 2) uchwała Nr 768/LIX/98 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 15 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum oraz zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 3) uchwała Nr XVIII/108/95 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania gruntami i innymi nieruchomościami,
- 4) uchwała Nr I/2/97 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 9 stycznia 1997 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oraz przeniesienia własności nieruchomości zabudowanych przez osoby fizyczne lub prawne (nie dotyczy to spółdzielni mieszkaniowych) obiektami handlowymi i usługowymi stosownie do art. 231 § 2 kc,
- 5) uchwała Nr XII/176/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 27 sierpnia 1999 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 6) uchwała Nr 96/V/95 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 8 kwietnia 1995 r. w sprawie sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym części przyległego gruntu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów,
- 7) uchwała Nr 621/IV/98 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 21 marca 1998 r. w sprawie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości w drodze pierwszeństwa na rzecz poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych,
- 8) uchwała Nr 832/XI/98 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy Warszawa-Bielany,
- 9) § 2 ust. 2, 3, i 4 uchwały Nr 625/XXIV/02 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 15 marca 2002 r. w sprawie niektórych warunków gospodarowania zasobami nieruchomości gruntowych i lokali wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej,
- 10) uchwała Nr 71/X/99 Rady Gminy Warszawa-Rembertów z dnia 18 czerwca 1999 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 11) uchwała Nr XIII/156/95 Rady Gminy Warszawa-Targówek z dnia 29 czerwca 1995 r. w sprawie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste lub zarząd gruntów stanowiących własność Gminy Warszawa-Targówek przeznaczonych pod budowę lub zabudowanych garażami lub parkingami jednopoziomowymi,

- 12) uchwała Nr XIX/251/96 Rady Gminy Warszawa-Targówek z dnia 28 marca 1996 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Warszawa-Targówek przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe oraz zasad ich najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 13) uchwała Nr XXXIX/514/98 Rady Gminy Warszawa-Targówek z dnia 5 lutego 1998 r. w sprawie stosowania wysokości pierwszej opłaty i rocznych opłat z tytułu oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na zasadzie art. 207, 208, i 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 14) uchwała Nr XLI/547/98 Rady Gminy Warszawa-Targówek z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad zbycia niektórych nieruchomości gruntowych,
- 15) uchwała Nr 6/XLVI/98 Rady Gminy Warszawa-Ursus z dnia 30 stycznia 1998 r. w sprawie zbycia garaży wolnostojących na rzecz osób, które na podstawie pozwolenia na budowę wybudowały garaż ze środków własnych i są jego najemcami wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntów funkcjonalnie związanych z garażem,
- 16) uchwała Nr 72/XIV/99 Rady Gminy Warszawa-Ursus z dnia 17 września 1999 r. w sprawie zasad nieodpłatnego nabywania nieruchomości gruntowych,
- 17) uchwała Nr 679 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 12 lutego 2002 r. w sprawie określenia kierunków gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Warszawa-Ursynów,
- 18) uchwała Nr 680 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 12 lutego 2002 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Warszawa-Ursynów oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 19) uchwała Nr 554/LIX/98 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zasad dotyczących nabywania nieruchomości gruntowych,
- 20) uchwała Nr 490/XLIII/2001 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 27 lipca 2001 r. w sprawie określenia zasad zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 21) uchwała Nr 465/LI/2002 Rady Miasta Wesoła z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd Miasta bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu,
- 22) uchwała Nr 209/XXIV/2000 Rady Gminy Warszawa-Włochy z dnia 14 lipca 2000 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warszawa-Włochy oraz zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 23) uchwała Nr 373/XL/2002 Rady Gminy Warszawa-Włochy z dnia 5 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 209/XXIV/2000 Rady Gminy Warszawa-Włochy z dnia 14 lipca 2000 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warszawa-Włochy oraz zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady m.st. Warszawy**

Jan Maria Jackowski

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy
oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność m.st. Warszawy lub w odniesieniu do których m. st. Warszawa jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, z wyłączeniem lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych,
- 2) zbyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć także oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zbycie udziałów we współwłasności lub w prawie użytkowania wieczystego,
- 3) obrocie nieruchomościami – należy przez to rozumieć sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenie, wnoszenie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek, a także obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 2

1. Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i najem winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem m.st. Warszawy.
2. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości – jej wyceną.
3. Nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:
 - 1) toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez m.st. Warszawę lub o zwrot nieruchomości,
 - 2) istnienia roszczeń wynikających z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.

**Rozdział II
1. Zbywanie nieruchomości**

§ 3

Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

§ 4

Niezależnie od zgody Rady m.st. Warszawy wymaganej przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), zwanej dalej ustawą, lub ustawy odrębne, zgody takiej wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości związane z wyposażeniem w nieruchomości nowo tworzonej osoby prawnej m.st. Warszawy, polegające na przeniesieniu na rzecz tej osoby własności nieruchomości albo oddanie jej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także przeniesienie własności nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji,
- 2) zbycie nieruchomości związane z wniesieniem nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek handlowych,

- 3) zbycie nieruchomości w drodze przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa w warunkach określonych w art. 61 ust. 3 ustawy,
- 4) zbycie nieruchomości o przeznaczeniu oświatowym, opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

§ 5

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:
 - 1) przeznaczone pod realizację urządzeń technicznych w rozumieniu art. 143 § 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a nadto:
 - a) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
 - c) wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy,
 - 3) których przeniesienie własności następuje na podstawie art. 231 Kodeksu cywilnego.
2. Zwolnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

2. Bonifikaty

§ 6

Wyraża się zgodę na:

- 1) udzielanie spółdzielniom mieszkaniowym oraz współużytkownikom wieczystym użytkującym nieruchomość wraz ze spółdzielnią mieszkaniową bonifikaty w wysokości 99 % od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w związku z art. 69 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych, o ile :
 - a) zapłata całej ceny następuje jednorazowo,
 - b) zapłata całej ceny nastąpi nie później niż do dnia zawarcia umowy,
 - c) współużytkownicy wieczystości wyrażą zgodę na nabycie nieruchomości,
 - d) członkowie spółdzielni mieszkaniowej wyrażą wolę ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokali lub przeniesienia na nich własności lokali lub domów jednorodzinnych,
 - e) spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub przeniesienia na nich własności lokali lub domów jednorodzinnych za odpłatnością nie wyższą niż wynikającą z rozliczenia kwoty określonej przy zbyciu nieruchomości po zastosowaniu bonifikaty.
- 2) udzielanie bonifikaty w wysokości 99% ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2 ustawy, a zapłata całej ceny następuje jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy.
- 3) Prezydent m.st. Warszawy zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca własności nieruchomości przed upływem okresu, z upływem którego wygasłoby użytkowanie wieczyste, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określono w pkt 1.

Rozdział III

Nabywanie nieruchomości

§ 7

1. Zgoda Rady m.st. Warszawy na nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego wymagana jest:
 - 1) gdy transakcyjna wartość nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego przekracza w złotych równowartość 2 500 000 zł,
 - 2) gdy nabycie następuje w drodze darowizny bądź pod innym nieodpłatnym tytułem, z wyłączeniem zrzeczenia objętego dyspozycją art. 179 § 2 Kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość obciążana jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie,
 - 3) jeżeli na nabycie nie zostały zabezpieczone środki w budżecie m.st. Warszawy, a za nabyciem przemawia ważny interes m.st. Warszawy.
2. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 3 Prezydent m.st. Warszawy przedstawia Radzie m.st. Warszawy jednocześnie projekt zmiany budżetu.

Rozdział IV

Zamiana nieruchomości

§ 8

Zbycie i nabycie nieruchomości w drodze zamiany własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego, jeżeli zamiana taka wiąże się z dopłatą ze strony m.st. Warszawy, wymaga uprzedniej zgody Rady m. st. Warszawy, chyba że:

- 1) zamianę uzasadnia pozyskanie nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych, a środki na ewentualną dopłatę przewidziane są w budżecie,
- 2) zamiana wynika z niezbędnych regulacji podziałowo-prawnych w przypadku racjonalności takiej zamiany.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości

§ 9

1. Obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem może nastąpić bez zgody Rady m.st. Warszawy jeżeli:
 - 1) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzania wody, pary, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
 - 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację parkingów podziemnych, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
 - 3) jest to niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.
2. Obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem następuje odpłatnie, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Rozdział VI

Dzierżawa i najem nieruchomości lub ich części na okres przekraczający trzy lata

§ 10

1. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane wyłącznie na czas określony, nie dłuższy niż przewidywany okres niewykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań m.st. Warszawy.

2. Umowy zawierane na okres dziesięciu i więcej lat winny być sporządzone w formie aktu notarialnego.
3. Umowa winna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy m.st. Warszawy pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poczynionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania.

§ 11

Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu lub negocjacji.

§ 12

Negocjacje stosuje się w przypadku wydzierżawiania lub najmu:

- 1) na cele publiczne w rozumieniu ustawy,
- 2) jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbowi Państwa,
- 3) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:
 - a) dzierżawił lub najmował nieruchomość przez okres co najmniej 10 lat; do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami,
 - b) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - c) wartość poniesionych przez dzierżawcę lub najemcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
 - d) wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy,
- 4) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy lub najemcy.

Rozdział VII **Przepisy końcowe**

§ 13

Do czasu podjęcia przez Radę m.st. Warszawy odrębnej uchwały, zbywanie lokali mieszkalnych nie oddanych w najem, usytuowanych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność m.st. Warszawy wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego lub współwłasności odpowiedniej części nieruchomości wspólnej, następuje na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 14

W celu ujednolicenia na obszarze m.st. Warszawy opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów zajętych pod garaże i parkingi jednopoziomowe, ustalone wcześniej stawki procentowe opłat rocznych obniża się do wysokości 3%. Obniżenie stawki procentowej następuje na wniosek użytkownika wieczystego gruntu, od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym złożono wniosek.

§ 15

Prezydent m.st. Warszawy przedstawia sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały dwa razy do roku: do 1 marca za II półrocze roku ubiegłego, zaś do 1 września – za I półrocze danego roku.

**Uchwała Nr XLVI/1150/2005
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 3 marca 2005 roku**

**w sprawie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gruntowych
na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz przy zbywaniu nieruchomości
w wyniku uwzględnienia niektórych roszczeń**

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 8, 9 oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedawanych nieruchomości gruntowych, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości, zabudowanych budynkami, których powierzchnia użytkowa jest w całości wykorzystywana do celów mieszkaniowych i towarzyszącą tym budynkom infrastrukturą, sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych – spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), z tym że bonifikata może być udzielana, o ile:
 - 1) spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesienia na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych za odpłatnością – w zakresie kwoty dotyczącej nabycia gruntu – nie wyższą niż wynikającą z rozliczenia kwoty określonej przy nabyciu nieruchomości od m.st. Warszawy po zastosowaniu bonifikaty,
 - 2) do wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty, spółdzielnia mieszkaniowa załączy kopie pisemnych żądań członków spółdzielni o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokali mieszkalnych lub o przeniesienie na ich rzecz własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych znajdujących się w budynkach położonych na zbywanej nieruchomości oraz uchwałę zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, określającą przedmiot odrębnej własności lokali w budynkach znajdujących się na nabywanej nieruchomości gruntowej,
 - 3) nie istnieją zaległości w wymagalnych zobowiązaniach finansowych spółdzielni mieszkaniowej wobec m.st. Warszawy,
 - 4) zapłata całej ceny sprzedawanej nieruchomości nastąpi jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży,
 - 5) w przypadku gdy przed wejściem w życie niniejszej uchwały, ustanowiono na rzecz niektórych członków spółdzielni odrębną własność lokali lub przeniesiono na nich własność lokali lub domów jednorodzinnych z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, wniosek o sprzedaż nieruchomości gruntowej zostanie złożony łącznie przez wszystkich współużytkowników wieczystych nabywanej nieruchomości gruntowej.
2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi w innym celu niż mieszkalny oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o którym mowa w art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi jednocześnie na cele mieszkalne i dla potrzeb niemieszkalnych, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny

sprzedawanych nieruchomości gruntowych, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości, w wysokości obliczonej wg wzoru:

$B = P_{LM}/P_L \times 99\%$, gdzie:

- B – wysokość bonifikaty w %;
- P_{LM} – łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach położonych na nabywanej nieruchomości gruntowej, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali
- P_L – łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach położonych na nabywanej nieruchomości gruntowej, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali.

4. Do udzielania bonifikaty określonej w ust. 3 stosuje się odpowiednio warunki określone w ust. 1.

§ 2

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność m.st. Warszawy sprzedawanych w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile zapłata całej ceny sprzedawanej nieruchomości nastąpi jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 97% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność m.st. Warszawy, oddawanych w użytkowanie wieczyste w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego zostanie wpłacona w całości nie później niż do dnia zawarcia umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 3

Osoby ubiegające się o nabycie nieruchomości z zastosowaniem bonifikat w trybie określonym w niniejszej uchwale, ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, a w szczególności koszty wyceny nieruchomości gruntowych zlecanej przez m.st. Warszawę, a także koszty opłat notarialnych i sądowych.

§ 4

Jeżeli nabywca nieruchomości – właściciel lub użytkownik wieczysty - zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie mu bonifikaty, o której mowa w § 1 i § 2, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu na rzecz m.st. Warszawy kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie dotyczy to zbycia nieruchomości przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zbycia nieruchomości przez osoby fizyczne na rzecz osób bliskich.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy

§ 6

Traci moc § 6 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich

wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927 z późn. zm.).

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady m.st. Warszawy**

Jan Maria Jackowski

Sygn. akt XXIV C

ODPIS



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

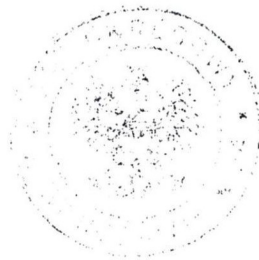
w składzie:

Przewodnicząca SSO Katarzyna Bojańczyk

Protokolant Karolina Rozbicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 marca 2014 r. w Warszawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w
Warszawie
przeciwko
o zapłatę

- I. powództwo oddala;
- II. nakazuje Skarbowi Państwa – Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie
zwrócić Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w
Warszawie kwotę 2.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na
wynagrodzenie biegłego.



2014-06-24

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 lutego 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” domagała się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym zapłaty na jej rzecz solidarnie od [REDAKCYJA] kwoty 89.611,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę liczonymi od dnia 16 listopada 2001 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż dnia 1 kwietnia 1998 r. zawarła z pozwanym [REDAKCYJA] umowę nr 239 o budowę domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9 [REDAKCYJA] w Warszawie w ramach inwestycji „MIGDAŁOWA I”. W § 11 ust. 2 i 3 umowy strony przewidziały, iż ostateczny koszt budowy ww. domu jednorodzinnego zostanie ustalony wg kosztu rzeczywistego, a różnica między wkładem budowlanym wniesionym przez pozwanego, a kosztem rzeczywistym zostanie przez pozwanego uregulowana w ciągu 30 dni od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji przez powódkę. Dnia 10 września 2001 r. uchwała nr 47/2001 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” zatwierdziła ostatecznie rozliczenie inwestycji „MIGDAŁOWA I”, a 16 października 2001 r. dokonała indywidualnego rozliczenia kosztów budowy domu pozwanych. Zgodnie z ww. rozliczeniem pozwani zobowiązani byli do wniesienia dopłaty do wkładu budowlanego w wysokości 96.056,81 zł w terminie do 15 listopada 2001 r. Pozwana podała, że skoro opisane wyżej spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego pozostaje we współposiadaniu pozwanych na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, zobowiązaną do uzupełnienia wkładu budowlanego w wysokości dochodzonej niniejszym pozwem jest również pozwana [REDAKCYJA]. Pismem z dnia 5 maja 2004 r. powódka dokonała korekty rozliczenia i ograniczyła roszczenie do kwoty 89.611,89 zł. Mimo skierowanego przez powódkę przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 2 września 2005 r. pozwani nie uczynili zadość żądaniu.

Dnia 24 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu (k. 48). Od powyższego nakazu pozwani dnia 3 czerwca 2011 r. wnieśli sprzeciw, w którym wnosili o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, iż zgodnie z umową z dnia 1 kwietnia 1998 r. powódka zobowiązana była do przeniesienia na pozwanych prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności działki gruntu, użytej pod inwestycję oraz prawa własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Pozwani podnieśli, iż powódka nie wykonała żadnego z powyższych zobowiązań umownych, w szczególności nie wykonała domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, a lokal mieszkalny w budynku wielomieszkaniowym, a także nie ustanowiła na rzecz pozwanych ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego. Powódce przysługuje do nieruchomości prawo dzierżawy, nie zaś prawo własności czy użytkowania wieczystego. Pozwani zarzucili powódce ponadto, iż nie rozliczyła inwestycji w sposób przewidziany w umowie, a przedstawione po upływie terminów umownych wyliczenie było błędne; działając niegospodarnie, sama doprowadziła do wzrostu kosztów budowy domu ponad deklarowaną w umowie kwotę; roboty budowlane zostały wykonane wadliwie, w związku z czym cena końcowa powinna zostać obniżona. Ponadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powódki w całości (sprzeciw od nakazu zapłaty: k. 55 – 58).

W piśmie procesowym z dnia 19 sierpnia 2011 r. (k. 216 – 221) powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Spółdzielnia podniosła, że decydującym do powstania ograniczonego prawa rzeczowego był sam fakt wydania przydziału członkowi przez spółdzielnię, przepisy ustawy Prawo spółdzielcze nie wskazywały natomiast jakim tytułem prawnym do gruntu musiała legitymować się spółdzielnia przy realizacji inwestycji. Powódka zaprzeczyła również twierdzeniom pozwanych, jakoby inwestycja została wykonana jako lokal mieszkalny w budynku wielomieszkaniowym, nie zaś jako dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Na ww. okoliczność powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. W dalszej części pisma powódka podniosła, iż błędne jest twierdzenie pozwanych, że uchwała Rady Nadzorczej nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. nie ma przymiotu uchwały ostatecznej. Zgodnie bowiem z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami rozliczanie kosztów budowy należało do kompetencji Zarządu Spółdzielni, a zatwierdzenie tych kosztów do Rady Nadzorczej.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Dnia 1 kwietnia 1998 r. [redacted] zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie umowę nr 239 o budowę domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej na działce ewid. nr 4 z obrębu 1-11-05, położonej przy

ul. Lanciego w Warszawie. Zgodnie z § 6 umowy przydział domu jednorodzinnego – na warunkach własnościowego prawa do lokalu – nastąpić miał po wpłaceniu przez Nabywcę kwot pełnego wkładu budowlanego. Po dokonaniu przydziału oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia zobowiązana była przenieść na pozwanego własność przydzielonego domu wraz z prawem do działki (§ 7 pkt. 1) (umowa z 1 kwietnia 1998 r.: k. 10 – 16).

Pozwani zapłacili na rzecz powódki kwotę 345.887,11 zł tytułem wkładu budowlanego (okoliczność bezsporna).

Dnia 26 października 2000 r. powodowa Spółdzielnia wystawiła dokument adresowany do [REDAKOWANE], zatytułowany „Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych” (k. 17).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” włada nieruchomością, na której została zrealizowana sporna inwestycja na podstawie umowy dzierżawy, zawartej dnia 2 października 1997 r. z Gminą Warszawa – Ursynów na okres 29 lat. Obecnie właścicielem nieruchomości jest m.st. Warszawa (akt notarialny rep. A Nr 13556/97: k. 267 – 269, wypis i wyrys z rejestru gruntów: k. 280 – 281).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Zgodnie z art. 244 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym na dzień 1 kwietnia 1998 r. (tj. w dacie zawarcia umowy przez powódkę i pozwanego ad. 1) ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka. W myśl § 2 powołanego przepisu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipotekę regulują odrębne przepisy. Ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 172, poz. 1804) dokonano korekty katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Zmiana przepisu polegała na zastąpieniu dotychczasowych trzech spółdzielczych praw do lokali, tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej jedną nazwą - spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z treścią art. 10 ustawy nowelizującej, istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222).

Przepisami odrębnymi regulującymi status prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w dacie zawierania umowy z 1 kwietnia 1998 r. były przepisy ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995 r. nr 54 poz. 288, ze zm.; dalej jako: Prawo Spółdzielcze).

Zgodnie z art. 213 § 1 Prawa spółdzielczego (rozdział 2, oddział 1) (w brzmieniu obowiązującym na dzień 1 kwietnia 1998 r.) w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Dalej powyższy przepis precyzował, iż członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od rodzaju wniesionego wkładu mógł uzyskać lokatorskie, bądź własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (§ 2), które powstawało z chwilą przydziału lokalu (§ 3). Rozdział 3. Prawa spółdzielczego regulował prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków. Zgodnie z art. 232 § 4 powołanej ustawy do prawa do domu jednorodzinnego przepisy rozdziału 2 oddziału 1 i 3 stosuje się odpowiednio.

Kluczowy dla rozpoznania niniejszej sprawy jest przepis art. 213 § 1 Prawa spółdzielczego stanowiący, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (obecnie: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) jako ograniczone prawo rzeczowe może obciążać wyłącznie nieruchomości spółdzielni. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 marca 2002 r., III CZP 11/02 (OSNC 2002/12/147) wskazał, że spółdzielnia tylko wtedy może ustanowić własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, gdy będzie się legitymowała statusem właściciela budynku. Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do „praw na rzeczy cudzej” a rzeczą cudzą jest w tym wypadku budynek mieszkalny, spółdzielnia musi być właścicielką budynku, w którym ma zostać

ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni, bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste.

Bezspornym w sprawie jest, że zarówno w chwili zawierania umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego, jak i w chwili zamknięcia rozprawy, do gruntu na którym realizowana była inwestycja powódce przysługiwało jedynie prawo dzierżawy. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, umowę z 1 kwietnia 1998 r. zawartą między powódką a pozwanym ad. 1 należy uznać za nieważną. Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W § 1 ust. 3 umowy z 1 kwietnia 1998 r. powodowa Spółdzielnia zobowiązała się do realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej „w celu przejęcia tych domów przez Nabywców – na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych”. W § 6 umowy strony ustaliły, że przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem (opisanego w § 2) nastąpi na warunkach własnościowego prawa do lokalu. W myśl § 7 ust. 1 umowy, po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzenia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy – Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. W przekonaniu Sądu, w sytuacji, w której powódka nie dysponowała odpowiednim tytułem prawnym do gruntu, na którym miała zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja (tzn. prawem własności lub użytkowania wieczystego), nie była ona uprawniona do zawarcia powyższej umowy. Umowa ta jest sprzeczna z przepisami Prawa Spółdzielczego, w szczególności przepisami art. 232 i n. oraz art. 213. W chwili zawierania umowy było oczywiste, że Spółdzielnia nie jest w stanie spełnić świadczeń, do których się zobowiązała tj. ustanowić na rzecz pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej) ani przenieść na niego własności domu wraz z prawem do działki – za uznaniem umowy za nieważną przemawia zatem dodatkowo przepis art. 387 k.c. Powódka twierdzi wprawdzie, że dokonała na rzecz pozwanego przydziału domu jednorodzinnego wraz z garażem, o powierzchni użytkowej 203,74 m², zlokalizowany na działce o powierzchni 185 m², położony w budynku S-1 przy ul. Lanciego 9 (k. 17) – jednak przydział ten również

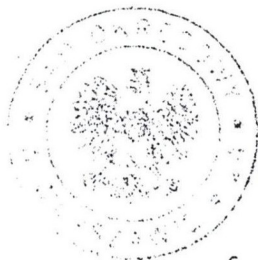
należy uznać za nieważny, skoro powódka nie jest właścicielką przedmiotowego budynku (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001 r., I CKN 366/00, Lex nr 1168428).

Dla porządku wskazać należy, iż stan bezwzględnej nieważności brany jest pod uwagę przez Sąd z urzędu (uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63). Nie było zatem konieczności podnoszenia przez strony twierdzeń i wniosków w tej kwestii.

Powódka domagała się od pozwanych zapłaty kwoty 89.611,81 zł z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, powołując się na umowę z 1 kwietnia 1998 r. Powódka nie podała innych podstaw faktycznych swego żądania. W ocenie Sądu, skoro umowa z 1 kwietnia 1998 r. jest nieważna, po stronie pozwanego ad. 1 nie powstał obowiązek zapłaty wkładu budowlanego na rzecz Spółdzielni (pозwana ad. 2 nie była stroną tej umowy). Z konstrukcji przedmiotowej umowy oraz z przepisów Prawa Spółdzielczego (art. 213 § 2 w zw. z art. 232 § 4) wynika, że obowiązek zapłaty wkładu budowlanego jest świadczeniem wzajemnym nabywcy odpowiadającym świadczeniu Spółdzielni w postaci ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skoro umowa z 1 kwietnia 1998 r. jest nieważna, zaś ustanowienie przez powódkę na rzecz pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest świadczeniem niemożliwym (ze względu na brak odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości), po stronie pozwanego ad. 1 nie powstał obowiązek zapłaty na rzecz Spółdzielni wkładu budowlanego. Tym bardziej obowiązek ten nie obciąża pozwanej ad. 2, która nie była stroną umowy.

Odnosząc się zaś do wniosku strony powodowej z dnia 19 sierpnia 2011 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. rozliczeń inwestycji w spółdzielniach mieszkaniowych, wobec stwierdzenia przez Sąd nieważności bezwzględnej umowy, z której powód wywodzi roszczenie, ustalenie kosztów inwestycji nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dlatego Sąd oddalił ww. wniosek dowodowy. Wobec powyższego Sąd nakazał Skarbowi Państwa zwrot powódce kwoty 2.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego – na podstawie art. 84 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. nr 90 poz. 594, ze zm.).

Z tych przyczyn Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.



2014-06-24

SEKRETARZ SĄDU

[Signature]
[Illegible text]



Sygn. akt I ACa 1629/13



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Marta Szerel

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 r. w Warszawie
na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze"
w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej - Saracie
o zapłatę
na skutek apelacji obu stron
od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie
z dnia 4 czerwca 2013 r.
sygn. akt XXIV C 830/11

- I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim w ten sposób, że oddała powództwo o zapłatę kwoty 65 521,74 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001r. oraz zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3 600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**
- II. oddała apelację powódki;**
- III. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4 600 zł (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**