



TERLECKI & WSPÓLNICY
KANCELARIA PRAWNA

ul. Dmochowskiego 2/4
00-427 Warszawa
tel.: (22) 403-61-67
fax: (22) 403-61-68
biuro@terlecki.net
www.terlecki.net



KOPIA

Warszawa, dnia 11 lipca 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie
V Wydział Cywilny-Odwoławczy
ul. Płocka 9, 01-231 Warszawa**

Powódka: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000033334
ul. Lanciego 12, 02-792 Warszawa
reprezentowana przez: **r.pr. Monikę Piwońską**
ul. Lwowska 5 lok. 11, 00-660 Warszawa

Pozwani: Zbigniew Sarata (PESEL: 51110701112)
Zofia Maciejewska-Sarata (PESEL: 52070106504)
ul. Lanciego 9B, 02-792 Warszawa
reprezentowani przez: **adw. Piotr Terlecki**
Terlecki i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.j.
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4, 00-427 Warszawa

sygn. akt I instancji: II C 830/15
sygn. akt II instancji: V Ca 3322/15

**WNIOSEK
w trybie art. 390 k.p.c.**

Działając w imieniu Pozwanych, niniejszym wnoszę o:

- I. zezwolenie na złożenie niniejszego pisma w trybie art. 207 § 3 k.p.c. (z ostrożności procesowej);
- II. skierowanie do Sądu Najwyższego pytania prawnego w trybie art. 390 k.p.c. (oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentu i nagrania CD zw. z pyt. nr 4) o następującej treści:
 - 1) Czy w przypadku wybudowania przez spółdzielnię mieszkaniową domów na gruncie pozostającym w dzierżawie od gminy, do którego spółdzielnia nie uzyskała tytułu prawnorzecowego i prawdopodobne jest, że do zakończenia umowy dzierżawy nie zostanie on uzyskany, przydziały lokali i domów jednorodzinnych wywołały skutek prawny, a jeśli tak to jaki tytuł prawny do lokali/domów przysługuje członkom inwestującym w takiej inwestycji?
 - 2) Czy spółdzielnia mieszkaniowa w sytuacji opisanej w pytaniu nr 1) może pobierać opłaty od takich członków?
 - 3) W przypadku odpowiedzi twierdzącej na pyt. 2): jakie opłaty mogą być pobierane oraz na jakiej podstawie prawnej, a ponadto w jaki sposób takie opłaty powinny być wyliczane (w tym czy opłaty

TERLECKI i WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA sp.j.

z siedzibą w Warszawie przy ul. Dmochowskiego 2 lok. 4 (00-427 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
wspólnicy: adw. Piotr Terlecki, r.pr. Anna Terlecka (spółka adwokacko-radcowska)
KRS: 0000451251, REGON: 142562890, NIP: 701-025-59-46

za lokale w budynkach wielorodzinnych oraz za domy jednorodzinne powinny być ustalane w ten sam sposób)?

- 4) Czy w zw. z art. 4 w zw. z art. 6 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., budynki posadowione na gruncie Gminy przez Spółdzielnię (posiadającą grunt na podstawie umowy dzierżawy) mogą być uznane za mienie spółdzielni w rozumieniu ww. przepisów, mając na uwadze, że spółdzielnia nie posiada odrębnej umowy z gminą na administrowanie tymi nieruchomościami? Czy w świetle ww. przepisów członkowie są obowiązani uiszczać opłaty, w tym opłaty na fundusz remontowy?

- III. w przypadku uwzględnienia wniosku z art. 390 k.p.c. wstrzymanie się ze zleceniem sporządzania opinii przez biegłego sądowego.

UZASADNIENIE

[Uwagi ogólne]

Na ostatniej rozprawie Sąd zdecydował o kontynuowaniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie. W zw. z powyższym Pozwani, mając na uwadze ekonomię procesową oraz fakt, że podstawa prawna roszczenia w niniejszej sprawie budzi poważne wątpliwości w dotychczasowym orzecznictwie, złożyli wniosek w trybie art. 390 k.p.c., dzięki czemu wątpliwości te mogłyby zostać jednoznacznie rozstrzygnięte, co miałoby wpływ na liczne procesy toczące się pomiędzy Stronami, jak również pomiędzy Powódką a jej innymi członkami.

Jak to zostało wskazane powyżej, istnieje znaczna rozbieżność w orzecznictwie odnośnie przedmiotowej sprawy. W sprawie pod sygn. akt II C 7/12 toczącej się przed SR dla Warszawy-Mokotowa (odnośnie której rozprawa apelacyjna odbędzie się przed tut. Sądem w dniu 12 sierpnia 2016 r.), oraz w sprawie zakończonej wyrokiem wstępnym i częściowym toczącej się także przed SR dla Warszawy-Mokotowa pod sygn. akt II C 111/14, składy orzekające opowiedziały się, że co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa może pobierać opłaty, dochodzone w niniejszym postępowaniu. Przy czym w tej drugiej sprawie w ramach ustnych motywów uzasadnienia Sąd wyraźnie stwierdził, że wskazane byłoby ew. skierowanie zapytania w trybie art. 390 k.p.c. do SN, tak aby ujednolicić linię orzeczniczą w tym zakresie. Z drugiej strony bowiem w wyrokach: w I instancji w niniejszej sprawie (II C 830/15), jak również w sprawie pod sygn. akt II C 808/13 oraz w sprawie dot. wkładu, gdzie analogiczny problem był analizowany, która toczyła się przed SO w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 547/11 (wyroki znajdują się w aktach sprawy), sądy z kolei opowiedziały się za tym, że co do zasady spółdzielnia nie może w takiej sytuacji pobierać ani opłat ani wkładu budowlanego od takich członków.

W zw. z powyższym, celowe jest skierowanie do SN zapytania obejmującego kluczowe pytania, wskazane w *petitum* dot. ww. zagadnień prawnych.

[Pytania nr 1-3]

Szczegółowa analiza sporu na tle tych zagadnień jest zawarta w uzasadnieniach wyroków załączonych do akt sprawy, jak również w zarzutach apelacyjnych oraz odpowiedzi na apelację. W zw. z powyższym przytaczanie *in extenso* tej argumentacji ponownie w niniejszym piśmie nie ma sensu.

[Pytanie nr 4]

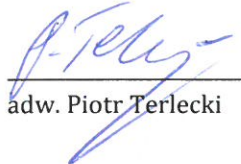
Sformułowane zostało także dodatkowe pytanie, które jest związane z istotnym zarzutem apelacyjnym podnoszonym przez Pozwanych w tych sprawach, w których sądy I instancji uznały, że co do zasady Spółdzielnia może pobierać opłaty od Pozwanych.

Należy wskazać, że na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m. spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia tylko na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości. Umowa dzierżawy została zawarta w 1997 roku i dotyczyła terenu niezabudowanego. W późniejszym okresie treść umowy nie została zmieniona. W szczególności nie została zawarta umowa na zarządzanie nieruchomością zabudowaną (odpowiedź Gminy w tym zakresie z dnia 31 lipca 2013 r., pkt 4).

Wbrew twierdzeniom Powódki jako mienie Spółdzielni może być uznany wyłącznie tytuł prawnorzeczowy (art. 1 ust. 3 u.s.m. wyraźnie posługuje się pojęciem „nabyte”, tak więc trudno stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy dzierżawy zawartej na 29 lat traktować jako nabycie gruntu i tym samym wejście tego gruntu w skład mienia Spółdzielni). Zgodnie z orzecznictwem spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku (wyrok SN V CK 676/03; por. także postanowienie II CSK 538/10 oraz uchwałę SN III CZP 11/02).

W ocenie Pozwanych art. 6 ust. 3 u.s.m. nie daje spółdzielni podstaw do tworzenia funduszu remontowego, jeżeli budynek nie stanowi mienia spółdzielni. W 2007 roku ustawa została zmieniona. Między innymi modyfikacji uległ art. 6 ust. 3 u.s.m. (usunięto słowa „stanowiącymi mienie spółdzielni”). Nie jest to jednak zmiana merytoryczna, ale redakcyjna, co potwierdza wykładnia literalna, systemowa oraz historyczna. W zakresie tej ostatniej wykładni przedkłada się CD z nagraniem obrad Komisji Sejmowej dot. tej zmiany przepisów (Prace Sejmu V kadencji, Podkomisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia rządowego i poselskich ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 339, 766, 767, 768) 14 lutego 2007 r.) – pomiędzy 11 minutą 30 sekundą a 13 minutą 35 sekundą omawiana jest kwestia wykreślenia ww. zwrotu z art. 6 ust. 3 u.s.m.

W zw. z powyższym, wnoszę jak w *petitum*.



adw. Piotr Terlecki

Załączniki:

- 1) pismo Gminy ws braku umowy o administrowaniu budynkami;
- 2) korespondencja związana z zapytaniem w trybie informacji publicznej oraz uzyskane nagranie obrad Komisji Sejmowej dot. zmiany w art. 6 ust. 3 u.s.m.;
- 3) dowód wysłania niniejszego pisma do strony przeciwnej.