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 2 sierpnia 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**
/adresy w aktach sprawy/

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 7/12
sygn. akt II instancji: V Ca 3614/15
termin rozprawy: 12 sierpnia 2016 r.

PISMO PROCESOWE
zawierające wniosek w trybie art. 390 k.p.c.

Działając w imieniu Pozwanych, niniejszym:

I. wnoszę o zezwolenie na złożenie niniejszego pisma w trybie art. 207 § 3 k.p.c.;

II. w zw. z odpowiedzią na apelację Powódki, podtrzymuję dotychczasowe wnioski i stanowisko w sprawie oraz zaprzeczam wszystkim twierdzeniom drugiej strony, które nie zostały w sposób wyraźny przyznane w poprzednich pismach albo w niniejszym piśmie;

III. wnoszę 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 prawnorzeczowego 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 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?

IV. w zw. z faktem, że w równolegle toczącej się sprawie przed tut. Sądem z udziałem tych samych Stron o czynsz za inny okres (sygn. akt V Ca 3322/15), również został złożony analogiczny wniosek w trybie art. 390 k.p.c., ale na dzień sporządzenia niniejszego pisma nie został jeszcze rozpoznany, w przypadku uwzględnienia ww. wniosku z art. 390 k.p.c. w sprawie V Ca 3322/15, wnoszę o skierowanie analogicznego pytania do SN albo o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w przedmiocie tego wniosku (vide: art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. – co prawda uchwała SN nie będzie formalnie wiązać w przedmiotowej sprawie – art. 390 § 2 k.p.c., jednak znaczenie tego rozstrzygnięcia będzie miało kluczowy wpływ dla tego typu postępowań).

UZASADNIENIE

[Uwagi ogólne]

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 (dwa postępowania przed tut. Sądem nie są jedynymi sporami sądowymi), jak również pomiędzy Powódką a jej innymi członkami.

Jak to zostało wskazane powyżej, istnieje znaczna rozbieżność w orzecznictwie odnośnie przedmiotowej sprawy. W przedmiotowej sprawie w I instancji (sygn. akt II C 7/12) 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 drugie 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 sprawie (II C 830/15, obecnie V Ca 3322/15 przed tut. Sądem), 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 treści apelacji. 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 argumentem w tego typu sprawach, podnoszonym przez 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.*

POTWIERDZENIE
przesyłki polecon

00959007734016671544

NADAWCA:

TERLECKI & WSPÓLNICY
KANCELARIA PRAWNA
TERLECKI I WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA SP.J.
KRS: 0000451251, REGON: 142562890, NIP: 701-025-59-46
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4, 00-427 Warszawa
kod pocztowy miejscowość

ADRESAT: Sąd Okręgowy w Warszawie
V Wydział Cywilny - Odwoławczy
ul. Płocka 9
01-231 Warszawa
kod pocztowy miejscowość

Proszę odwrócić

☐ Potwierdzenie doręczenia albo zwrotu

SMS/E-MAIL .....

☐ Potwierdzenie odbioru ☑ Priorytetowa

☐ A ☐ B Gabaryt

Masa ..... kg ..... g Opłata ..... zł ..... g

Na stronie http://sledzenie.poczta-polska.pl można sprawdzić status nadan przesyłki rejestrowanej.

Poczta Polska **PRZESYŁKA POLECON**

PP S.A. nr **11** Wydział Poligrafii PI Wrocław 20