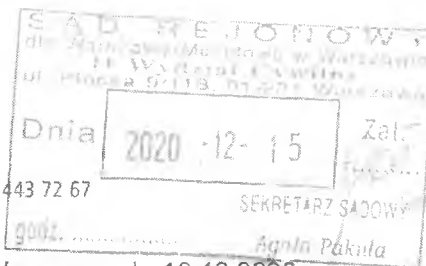




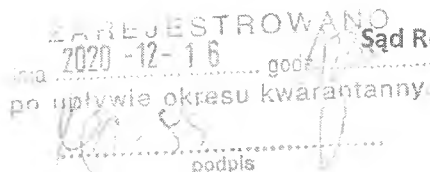
URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Wydział Prawny dla Dzielnicy Ursynów

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. 22 443 72 66, faks 22 443 72 67
ursynow.wpr@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.ursynow.pl



Znak sprawy: UD-XII-WPR.0750.117.2020.MPO

(U. ARS)



Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa
II Wydział Cywilny
Ul. Płocka 9/11 B
01-231 Warszawa

TERMIN ROZPRAWY : 17.12.2020 R. GODZ. 14.30 S. 208 B

Powód : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
adres w aktach sprawy

Sygn. akt II C 4829/17 upr

Pozwany :
adres w aktach sprawy

Podpisano: przedstawiciel Sądzielnia

2020-12-16
STAZYSTA
Wydziału Cywilnego
Iwona Wileńska

Interwenient uboczny : Skarb Państwa
reprezentowany przez
Prezydenta m.st. Warszawy
zastępowany przez :
r.pr. Monikę Podgóorską-Matusiek
Urząd Dzielnicy Ursynów
al. KEN 61
02-777 Warszawa

**PISMO PROCESOWE
INTERWENIENTA UBOCZNEGO**

W imieniu Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy (pełnomocnictwo w załączeniu) w odpowiedzi na wezwanie z dnia 29.09.2020 r. do wzięcia udziału w niniejszej sprawie w charakterze interwenienta ubocznego, oświadczam, iż nie jest zasadny udział w tym procesie mojego Mocodawcy.

Uzasadnienie

Umowa dzierżawy nr Rep. A 13556/97 z dnia 02.10.1997 r. podpisana została w wyniku realizacji postanowień porozumienia zawartego w dniu 12.03.1997 r. pomiędzy ówczesną Gminą Warszawa Ursynów a SBM Natolin i SM Przy Metrze. W porozumieniu ustalono, że SM Przy Metrze otrzyma od Gminy ww. grunt wówczas niezabudowany, na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe a w zamian przekaże prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym zlokalizowana była siedziba Urzędu Dzielnicy Ursynów przy ul. Lanciego 14. W stosunku do SM Przy Metrze powyższe zobowiązania Zarząd Gminy Warszawa Ursynów spełnił zawierając ww. umowę dzierżawy, natomiast SM Przy Metrze nie wywiązała się ze swoich zobowiązań. Jak

wynika z akt sprawy podjęta przez Radę Gminy Warszawa Ursynów uchwała nr 287 z dnia 25.07.2000r. w sprawie przeznaczenia do oddania ww. gruntu w użytkowanie wieczyste nie została zrealizowana w związku z niepodpisaniem przez SM Przy Metrze protokołu uzgodnień, który stanowił podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Strony umowy dzierżawy nr Rep. A 13556/97 z dnia 02.10.1997 r. zgodnie ustaliły, że umowa dzierżawy nr L-I-96 z dnia 22.06.1996 r. ulega rozwiązaniu z dniem podpisania nowej umowy. Jak wynika z akt sprawy ostateczne rozliczenie składników majątkowych SBM Natolin i SM Przy Metrze w tym roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpiło w 1998 w drodze ugody notarialnej, a więc po dacie rozwiązania umowy L-I-96. Wydaje się, że kwestia o której mowa w § 11 umowy L-I-96 została uregulowana w ww. porozumieniu i § 10 umowy dzierżawy nr Rep. A 13556/97. W związku z powyższym umowa zawarta została prawidłowo i jest ważna. W aktach brak jest informacji, że uchwały Rady Gminy Warszawa Ursynów nr 401 z dnia 8.07.1997 r. i nr 418 z dnia 9.09.1997 zostały uchylone. Fakt wskazania w umowie nr 212 z dnia 01.09.1997 r. zawartej pomiędzy pozwanym a SM Przy Metrze umowy dzierżawy nr L-I-96 jako tytułu do gruntu i np. nie sprostowania tego zapisu w terminie późniejszym jest sprawą pomiędzy pozwanym a SM Przy Metrze.

Umową dzierżawy nr Rep. A 13556/97 z dnia 02.10.1997 r. ówczesna Gmina Warszawa Ursynów oddała Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w dzierżawę na okres 29 lat grunt oznaczony wówczas jako ew. 4/1 i 4/3 z obr. 1-11-05 stanowiący własność m.st. Warszawa. Strony umowy zgodnie ustaliły, że prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków będzie polegało na zabudowaniu dzierżawionej nieruchomości zabudową mieszkaniową z usługami.

Zgodnie z art. 48 k.c. budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem należą do części składowych gruntu, jednakże nakłady na realizację budynków na wydzierżawionym gruncie poniosła spółdzielnia i w związku z tym przysługuje jej roszczenie wobec m.st. Warszawy o uregulowanie tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu. Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej usytuowane są na nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. nr 4/42 z obrębu 1-11-05, której aktualnym posiadaczem, administratorem i zarządcą jest SM „Przy Metrze”. M.st. Warszawa nie zawierało żadnej (prócz ww. wymienionej) umowy dotyczącej przedmiotowego gruntu np. na wybudowanie budynków lub administrowanie nimi. Budynki mieszkalne zrealizowane na wydzierżawionym gruncie nie należą do gminnego zasobu mieszkaniowego, nie jest więc możliwe zarządzanie budynkiem przez m.st. Warszawa. Tym samym jedynie SM Przy Metrze jako dzierżawca i właściciel nakładów na gruncie ma prawo i obowiązek zarządzania tą nieruchomością (administrowania i pobierania pożytków). Wzniesione budynki są środkami trwałymi Spółdzielni. Na podstawie zawartej umowy SM Przy Metrze uiszcza czynsz dzierżawny na rzecz m.st. Warszawy i ma prawo obciążać równowartością tego czynszu osoby korzystające z segmentów. Tytułem, na podstawie którego SM Przy Metrze ma prawo obciążać najemców proporcjonalną kwotą czynszu jest umowa dzierżawy.

Należy zwrócić uwagę, że z umowy zawartej przez Pozwanego K. Gargasza z SM Przy Metrze wynika, że spółdzielnia zobowiązała się do przeniesienia własności budynku (segmentu) wraz z prawem do działki na jego rzecz, a nie prawa własności gruntu. Grunt zgodnie z uchwałą nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25.07.2000r. miał być przekazany spółdzielni w użytkowanie wieczyste.

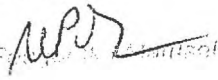
Jednocześnie informuję, że w wyniku podziału nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. nr 4/1 z obr. 1- 11-05 powstała nieruchomość oznaczona jako dz.ew. nr 4/39, 4/40, 4/41, 4/42 z obr. 1-11-05.

Postępowanie w sprawie uregulowania prawa do dzierżawionego gruntu na rzecz spółdzielni prowadzone jest w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa m.st. Warszawy.

Ponadto w tut. Sądzie toczy się sprawa (Sygn. akt II C 33/19) z powództwa SM Przy Metrze o zobowiązanie m.st. Warszawy o złożenie oświadczenia woli w sprawie o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Dopiero po ustanowieniu prawa do nieruchomości na rzecz SM Przy Metrze możliwe będzie uregulowanie przez spółdzielnię stosownego prawa do gruntu i budynku na rzecz pozwanego. Jednocześnie wyjaśniam, że proces regulacji tytułu prawnego do dzierżawionego gruntu na rzecz spółdzielni jest skomplikowany i długotrwały. W międzyczasie z SM „Przy Metrze” wydzielili się dwie inne spółdzielnie, które stały się sukcesorami praw i obowiązków wynikających z ww. umowy dzierżawy do części gruntu. Sam proces wydzielenia spółdzielni trwał wiele lat - od 2002 r. do 2008r. dla SM „Migdałowa II” i od 2002 r. do 2016r. dla SM „Migdałowa”. Nie bez znaczenia pozostaje również zadłużenie spółdzielni wobec m.st. Warszawy z tytułu podwyższonego czynszu dzierżawnego dochodzone w postępowaniach sądowych, co również prowadzi do opóźnienia regulacji prawnej nieruchomości.

Sprawa sądowa z powództwa SM Przy Metrze przeciwko Pozwanemu Krzysztofowi Gargas o zapłatę z tytułu zarządzania budynkiem wzniesionym przez spółdzielnię na dzierżawionym gruncie jest sprawą pomiędzy tymi dwoma podmiotami i nie jest zasadny udział w tym procesie m.st. Warszawa. Wyjaśnień w kwestii podstawy ubiegania się o pozwolenie na budowę oraz odbioru do użytkowania zrealizowanej zabudowy powinna udzielić SM Przy Metrze.

RADCA PRAWNY
IKL-R-3031

Dariusz P. [illegible]

Załączniki:

1. 2 egz. pełnomocnictwa;
2. Odpis niniejszego pisma dla Pozwanego.