

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa
00-873 Warszawa, ul. Ogrodowa 51a

Powód:

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa,
ul. Lanciego F. M. 9b

Pozwany:

Miasto Stołeczne Warszawa
00-950 Warszawa,
Plac Bankowy 3/5

pozew o ustalenie

iż budynek znajdujący się przy ulicy Franciszka Mari Lanciego F. M. 9b należy
do gminnego zasobu nieruchomości miasta stołecznego Warszawa

uzasadnienie

W dniu 23 sierpnia 1997 zawarłem ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze umowę o wybudowanie domu w zabudowie szeregowej. Budynek istotnie powstał i od 2000 roku mieszkam w nim. Spółdzielnia jednak uchylała się od uzyskania własności grunt oraz choćby użytkowania wieczystego.

W tej sytuacji opieram na następującej podstawie prawnej:

1. W związku z brakiem użytkowania wieczystego, lub własności gruntu i na podstawie art. 48 k.c. ([Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania](#)), a ponieważ nie ma zastosowania art. 235 § 1 k.c. ([Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność](#)) właścicielem gruntu i budynku jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Budynek oraz grunt na którym budynek jest posadowiony należy do gminnego zasobu nieruchomości co wynika z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami ([Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane](#)

w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy).

3. Potwierdza to również art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Ilekcioć w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów).
4. Art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności). Spółdzielnia zaś nie może wylegitymować się umową na zarządzanie nieruchomością stanowiącą własność miasta.
5. Art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością). Spółdzielnia zaś tego warunku nie spełnia.
6. Uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego III CZP 104/12 stwierdza: Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym... nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego.
7. Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego: W budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego). Wobec braku własności budynków zarówno przydziały ustanowione przed 2000 rokiem, jak też inne prawa nie istnieją.
8. Ponieważ spółdzielnia nie zawarła z właścicielem umowy o administrowanie budynkami na podstawie art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości) nie istnieje podstawa prawna do pobierania od lokatorów opłat.

Piszząc do urzędów uzyskałem potwierdzenie, iż budynek jest własnością miasta stołecznego Warszawy (załącznik #1). Tymczasem SM Przy Metrze rości sobie prawo do pobierania czynszu za administrowanie budynkiem pomimo tego,

iż nie mogła skutecznie ustanowić przydziału własnościowego prawa do lokalu, ani nie zawarła z właścicielem budynku pisemnej umowy na administrowanie.

Urząd natomiast uchyla się od zajmowania się konserwacją budynku czego przykładem jest kolejne pismo (załącznik #2) Biura Gospodarki Nieruchomościami. Urząd wskazuje spółdzielnię jako administratora powołując się na umowę dzierżawy. Umowa dzierżawy nie stanowi podstawy wykluczającej zastosowanie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami ani art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

Prawdą jest natomiast, że nie zawarłem z miastem stołecznym Warszawa żadnej umowy w szczególności umowy darowizny polegającej na sfinansowaniu budowy domu którego właścicielem jest samorząd. Brak umowy na administrowanie budynkiem przez spółdzielnię jest zaś potwierdzony w piśmie Działu Organizacyjnego (załącznik #3).

W związku z tym mam interes prawny w ustaleniu, iż budynek w którym mieszkam stanowi gminny zasób nieruchomości i wobec braku zawarcia umowy na administrowanie - miasto stołeczne Warszawa powinno zająć się konserwacją budynku.

z poważaniem



Zbigniew Sarata

Załączniki:

1. [Pismo BGN z 31 marca 2013](#)
2. [Pismo BGN z 12 marca 2015](#)
3. [Pismo Wydziału Organizacyjnego z 9 stycznia 2017](#)