

Warszawa, 19 października 2017 r.

**Miasto Stołeczne Warszawa**  
**Urząd Miejski w Warszawie**  
pl. Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa

Od: **Zbigniew Sarata**  
ul. Lanciego F. M 9B  
02-792 Warszawa

reprezentowany przez: **radcę prawnego Piotra Staronia**  
Staroń & Partners sp. k.  
ul. Marszałkowska 111  
00-102 Warszawa

## WEZWANIE

W imieniu Zbigniewa Saraty, pełnomocnictwo w załączeniu, wzywam Miasto Stołeczne Warszawa do:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Lanciego F. M 9B,  
  
ewentualnie, w razie niewykonania powyższego, do:
- 2) zapłaty kwoty w wysokości **1.700.000,00 zł (słownie: milion siedemset tysięcy złotych 0/100)** tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Lanciego F. M 9B oraz zapłaty odszkodowania  
  
w terminie **14 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma.

## Uzasadnienie

### I. Wstęp

1. Zbigniew Sarata zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” (dalej także: „**Spółdzielnia**”) umowę o budowę domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej.
2. Spółdzielnia wybudowała dom jednorodzinny na gruncie dzierżawionym od Miasta Stołecznego Warszawy i przydzieliła go Zbigniewowi Saracie. Zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego budynek postawiony na gruncie należącym do Miasta Stołecznego Warszawy stał się własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Zgodnie z informacjami przekazanymi mi przez mojego Mocodawcę wartość domu jednorodzinnego wynosi obecnie około 1.700.000,00 zł.

3. Wobec wybudowania budynku na nieruchomości gruntowej należącej do Miasta Stołecznego Warszawy po stronie Miasta Stołecznego Warszawy doszło do bezpodstawnego wzbogacenia o kwotę nakładów poniesionych na budowę domu jednorodzinnego i nakładów poniesionych na jego utrzymanie.
4. Ponieważ wartość budynku znacząco przekracza wartość gruntu, Miasto Stołeczne Warszawa powinno przenieść na Zbigniewa Saratę własność nieruchomości gruntowej, na której został postawiony budynek. W razie braku przeniesienia własności nieruchomości gruntowej Miasto Stołeczne Warszawa zobowiązane będzie zapłacić na rzecz Zbigniewa Saraty kwotę 1.700.000,00 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów oraz odszkodowania.
5. W sytuacji analogicznej do Zbigniewa Saraty znajdują się również inni posiadacze domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego na Ursynowie, którzy również są zainteresowani uregulowaniem statusu prawnego nieruchomości gruntowej i podjęciem rozmów z Miastem Stołecznym Warszawa.

## **II. Status prawny gruntu**

6. W dniu 22 czerwca 1996 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Gminą Warszawa-Ursynów (poprzednikiem prawnym Miasta Stołecznego Warszawy) umowę dzierżawy terenu o powierzchni 34.063 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Lanciego, stanowiącego działkę ewidencyjną o numerze 4 część obrębu 1-11-05, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 3 lat.
7. Uchwałą o nr 401 z dnia 8 lipca 1997 r. Rada Gminy Warszawa-Ursynów przeznaczyła do oddania w dzierżawę na okres 29 lat części działki ewidencyjnej nr 4 z obrębu 1-11-05 o pow. 30.282 m<sup>2</sup> na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej z możliwością zabudowy. Zgodnie ze szkicem, stanowiącym załącznik do uchwały, działki przeznaczone do oddania w dzierżawę zostały oznaczone numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/3.
8. W dniu 2 października 1997 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Gminą Warszawa-Ursynów umowę dzierżawy obszaru o powierzchni 30.282 m<sup>2</sup>, składającego się z działek ewidencyjnych o numerze 4/1 i 4/3. Z dniem podpisania tej umowy rozwiązaniu uległa umowa dzierżawy zawarta w dniu 22 czerwca 1996 r.
9. Wojewoda Warszawski, pismem z dnia 27 stycznia 1998 r. o numerze P.0914/16/418/97/98, na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (w brzmieniu obowiązującym na dzień sporządzenia pisma) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Warszawa-Ursynów o numerze 401 w sprawie wydzierżawienia gruntu o pow. łącznej 30.282 m<sup>2</sup> oraz uchwała o numerze 418 z dnia 9 września 1997 r. w sprawie wydzierżawienia gruntu na okres 29 lat pod zabudowę mieszkaniową naruszają prawo. Pismo wpłynęło do Rady Gminy Warszawa-Ursynów w dniu 2 lutego 1998 r.
10. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda Warszawski wskazał, że:

*W tej sytuacji podjęcie uchwał których przedmiotem jest przeznaczenie do oddania w dzierżawę na 29 lat spornych gruntów ocenić należy jako obejście prawa, wobec faktu*

*braku faktycznych i prawnych możliwości w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego  
wcześniejszego rozwiązania umów dzierżawy zawartych na czas ściśle określony.*

11. Wojewoda Warszawski wniósł o reasumpcję powyższych uchwał na najbliższym posiedzeniu Rady Gminy Warszawa-Ursynów. Zbigniew Sarata nie posiada informacji by doszło do reasumpcji powyższych uchwał zgodnie z decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 27 stycznia 1998 r.
12. Rada Gminy Warszawa-Ursynów uchwałą z dnia 25 lipca 2000 r. o nr 287 zwolniła z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomość oznaczonej jako KW nr 222009 cz., stanowiącej na mapie KEM nr 1.11.05-18/97 działkę ewidencyjną o nr 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 o łącznej pow. 3ha 02a 82m<sup>2</sup>, wydierżawioną na 29 lat i zabudowaną na podstawie zezwolenia na budowę, położoną pomiędzy ulicami: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i KEN. („**Nieruchomość**”). Nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.
13. Spółdzielnia, aby nabyć użytkowanie wieczyste Nieruchomości, była zobowiązana do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste i wniesienia opłaty początkowej w wysokości 15% wartości gruntu.
14. Pismem z dnia 8 listopada 2001 r., złożonym w biurze podawczym Urzędu Gminy Warszawa-Ursynów w dniu 12 listopada 2001 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” złożyła wniosek o zastosowanie 99% bonifikaty do opłaty początkowej z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego. Gmina Warszawa-Ursynów nie wyraziła zgody na zastosowanie 99% bonifikaty.
15. Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwałami z dnia 15 kwietnia 2004 r. oraz z dnia 3 marca 2005 r. umożliwiła ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu lub nabycie własności Nieruchomości z bonifikatą. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie skorzystała z możliwości uregulowania statusu prawnego gruntu.

### **III. Status prawny budynku**

16. W dniu 23 sierpnia 1997 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” i Zbigniew Sarata zawarli umowę o nr 210 (dalej „**Umowa**”). Zgodnie z § 2 Umowy jej przedmiotem było wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, zlokalizowanego na działce o powierzchni ok. 210 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Lanciego wraz z przeniesieniem prawa do gruntu.
17. Zbigniew Sarata otrzymał pismo „Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych” zgodnie z którym Spółdzielnia przydzieliła mu dom jednorodzinny wraz z garażem o powierzchni użytkowej 195 m<sup>2</sup> zlokalizowany na działce o powierzchni 184 m<sup>2</sup>, położony w budynku nr S-1 przy ul. Lanciego 9B w Warszawie.
18. Do dnia sporządzenia niniejszego pisma Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie nabyła prawa użytkowania wieczystego ani prawa własności Nieruchomości, na której, na koszt Zbigniewa Saraty, został wybudowany dom jednorodzinny położony przy ul. Lanciego 9B.
19. Tymczasem art. 48 Kodeksu Cywilnego stanowi, że:

*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.*

20. Dodatkowo art. 235 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

*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. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.*

21. Zgodnie z powyższymi regulacjami dom jednorodzinny postawiony na Nieruchomości przy ul. Lanciego 9 B nie stanowi własności Zbigniewa Saraty ani własności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. **Budynek postawiony na Nieruchomości należącej do Miasta Stołecznego Warszawy stał się własnością Miasta Stołecznego Warszawy.**

#### **IV. Bezpodstawne wzbogacenie Miasta Stołecznego Warszawy**

22. W związku z wybudowaniem budynku na nieruchomości gruntowej należącej do Miasta Stołecznego Warszawy doszło do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie Miasta Stołecznego Warszawy o kwotę nakładów poniesionych na wzniesienie budynku oraz o kwotę nakładów poniesionych na jego utrzymanie.
23. Wartość wzniesionego budynku w sposób znaczny przekracza wartość działki – na działce o powierzchni 184 m<sup>2</sup> został posadowiony budynek (dom jednorodzinny) o powierzchni użytkowej 195 m<sup>2</sup>. Z informacji przekazanych mi przez mojego Mocodawcę wynika, że wartość budynku wynosi w chwili obecnej około 1.700.000,00 zł.
24. Zbigniew Sarata jest posiadaczem w dobrej wierze. Podpisał Umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, która dzierżawiła grunt od Gminy Warszawa-Ursynów. Po wybudowaniu otrzymał przydział domu jednorodzinny i zamieszkuje go od kilkunastu lat. Dopiero po kilku latach od otrzymania przydziału domu jednorodzinny Zbigniew Sarata dowiedział się, że Spółdzielnia nie zamierza i nie jest w stanie nabyć własności czy prawa użytkowania wieczystego gruntu.
25. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie uzyskała prawa własności ani prawa użytkowania wieczystego od kilkunastu lat, a jej obecna sytuacja finansowa oraz procesy sądowe toczące z Miastem Stołecznym Warszawa nie dają żadnej realnej perspektywy uzyskania tytułu prawno-rzeczowego do nieruchomości, na której jest posadowiony budynek będący w posiadaniu Zbigniewa Saraty. Potwierdza to również pismo Burmistrza Dzielnicy Ursynów, który wskazuje, że do nabycia prawa własności nieruchomości konieczne jest współdziałanie podmiotu trzeciego (Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa II”) oraz zawarcie przez obie spółdzielnie nowej umowy dzierżawy.

## V. Podsumowanie

26. Zbigniew Sarata zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umowę o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Spółdzielnia wybudowała dom na gruncie należącym do Miasta Stołecznego Warszawy i po zakończeniu inwestycji nie uzyskała prawa własności ani prawa użytkowania wieczystego gruntu. Zbigniew Sarata nabył posiadanie domu jednorodzinnego w dobrej wierze.
27. W wyniku zbudowania domu jednorodzinnego na gruncie należącym do Miasta Stołecznego Warszawy po stronie Miasto Stołeczne Warszawa doszło do bezpodstawnego wzbogacenia o kwotę nakładów poniesionych na budowę i utrzymanie domu jednorodzinnego. Wartość poniesionych nakładów (wybudowanego budynku) w sposób znaczący przewyższa wartość gruntu, na którym został wzniesiony budynek.
28. Wobec tego zasadne jest żądanie przeniesienia przez Miasto Stołeczne Warszawa na Zbigniewa Saratę własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy Lanciego F. M 9B. Ewentualnie Miasto Stołeczne Warszawa może zamiast przeniesienia gruntu zapłacić na rzecz Zbigniewa Saraty kwotę 1.700.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość.
29. Wobec powyższego wzywam jak na wstępie.

  
- radca prawny -  
Piotr Staroń

Załączniki:  
- pełnomocnictwo