

KANCELARIA PRAWNICZA
"CAUSA"
mec. Jolanta Trojanowska
01-357 Warszawa, ul. Muszłowa 5/26
Reg. 012468254, NIP: 522-171-79-05

Warszawa, dnia 17 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie
II Wydział Cywilny
Al. Solidarności 127
00-898 Warszawa

Powódka: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”,
NIP: 951-00-26-546
z siedzibą w Warszawie,
Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok.U-128
02-797 Warszawa, reprezentowana przez
radcę prawnego Jolantę Trojanowską -
Kancelaria Prawnicza „Causa”
ul. Muszłowa 5/26; 01-357 Warszawa

Pozwany: Miasto Stołeczne Warszawa,
NIP: 525-22-48-481
z siedzibą w Warszawie,
Plac Bankowy nr 3/5 00-950 Warszawa
Adres do doręczeń:
Biuro Prawne Urzędu m.st.Warszawy
ul. Kredytowa 3; 00-056 Warszawa

Wartość przedmiotu sporu:
1.410.705,00 zł

Opłata sądowa: 70.536,00 zł



P O Z E W

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia w trybie art.64 kc

Działając w imieniu powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, której pełnomocnictwo procesowe załączam, wnoszę o:

1) zobowiązanie pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:
„ Miasto Stołeczne Warszawa wpisane jest w dziale drugim księgi wieczystej KW WA2M/00222009/6 jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN, na którą składa się m.inn. działka nr 4/42 z obręb 1-11-05 -powstała z podziału działki 4/1 z obręb 1-11-05- obszaru 4089 m2, oznaczona literami A-B-M1-L1-K1-J1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A1-Z-Y-X-W-V-U-T-S-R-e-f-g-A na załączonej mapie podziału dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 27 marca 2007r przez biegłego sądowego w zakresie geodezji Jerzego Prokopowicza i przyjętej do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07.

Wskazany grunt dzierżawi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok.U-128, wpisana do rejestru przedsiębiorców w KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy za numerem 0000033334, na podstawie 29-letniej umowy dzierżawy

zawartej w dniu 02.10.1997r z Gminą Warszawa Ursynów, przed notariuszem Wieńczysławą Cubała w jej Kancelarii w Warszawie (Rep.A. Nr 13556).

Grunt –zgodnie z jego przeznaczeniem- został przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”, trwale zabudowany domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, położonymi w Warszawie, przy ul. F. M. Lanciego o numerach porządkowych 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9P, 9R i 9S.

Miasto Stołeczne Warszawa, jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 4/42 z obrębem 1-11-05, położonej w Warszawie, przy ul. Lanciego **ustanawia** na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” **prawo użytkowania wieczystego** opisanej powyżej nieruchomości gruntowej obszaru 4089 m² oraz **przenosi** na rzecz Spółdzielni prawo własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię za środki finansowe Członków powodowej Spółdzielni, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje **w trybie bezprzetargowym**, na **okres 99 lat**, tj. od dnia 24 czerwca 2009 roku do dnia 24 czerwca 2108 roku.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 1% wartości gruntu, ustalonej w operacie szacunkowym uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec tego, iż domy mieszkalne znajdujące się na wskazanym gruncie, wybudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” zostały sfinansowane za środki Członków Spółdzielni domy te **nieodpłatnie** nabywa Spółdzielnia w celu ustanawiania na rzecz Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu.”

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

Jednocześnie wnoszę o:

3) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka Pana Tomasza Grochulskiego, byłego wiceburmistrza gminy (obecnie dzielnicy) Warszawa Ursynów, który zawierał dnia 02.10.1997r notarialną umowę dzierżawy przedmiotowego gruntu na okoliczności:

- zgodnego zamiaru stron –przy zawieraniu umowy dzierżawy- co do celów, jakim miało służyć zawarcie umowy dzierżawy,
- realizacji celów umowy dzierżawy przez każdą ze stron tej umowy,
- oraz na okoliczności dotyczące podejmowania uchwały nr 287 z dnia 25.07.2000r Rady Gminy Warszawa-Ursynów, jak również jej wykonywania w okresie, gdy świadek pełnił funkcję wiceburmistrza gminy Warszawa Ursynów

Wezwanie na adres: ul. Dembego 5 m 69; 02-796 Warszawa

4) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony powodowej Pana Marka Pykało, Prezes Zarządu powódki, na okoliczności:

- wykonywania 29-letniej umowy dzierżawy przez strony procesu w szczególności co do tego, czy i w jaki sposób zrealizowane zostały podstawowe cele umowy,
- podejmowania przez powódkę działań zmierzających do ustanowienia użytkowania wieczystego na dzierżawionym gruncie i stanowiska pozwanego co do tych działań.

Zawiadomienie/wezwanie na adres powodowej Spółdzielni.

5) z ostrożności procesowej – o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowego gruntu tj. działki 4/42 z obr.1-11-05, położonej w Warszawie, przy ul. F.M.Lanciego, wykazanej na mapie dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 27 marca 2007r i przyjętej do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07, na czerwiec 2009r (data wymagalności roszczenia objętego pozwem).

Uzasadnienie

W przedmiotowej sprawie powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” dochodzi zobowiązania pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki –w trybie bezprzetargowym- prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 4089 m2, położonego w Warszawie przy ul. F.M. Lanciego, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 4/42 z obr.1-11-05 (powstała z podziału działki 4/1).

Wymieniona nieruchomości gruntowa uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6 i stanowi własność miasta stołecznego Warszawy.

Wskazany grunt objęty był i pozostaje nadal - umową wieloletniej dzierżawy zawartej z Gminą W-wa Ursynów zawartej w dniu 02.10.1997r, w formie notarialnej.

Na tym gruncie powódka –zgodnie z przeznaczeniem gruntu i postanowieniami umowy dzierżawy- wybudowała mieszkalne domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, a koszty budowy ponieśli Jej Członkowie.

I. STAN FAKTYCZNY

W dniu 02 października 1997r pomiędzy Gminą Warszawa Ursynów a powódką przed notariuszem Wieńczysławą Cudała w Warszawie doszło do zawarcia umowy 29-letniej dzierżawy m.inn. działki objętej żądaniem pozwu (Rep.A Nr 13556).

Zgodnie z umową, dzierżawą objęte były działki 4/1 i 4/3 z obr.1-11-05, znajdujące się ówczasie w zasobach powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” (dalej SM „Przy Metrze”), o łącznej powierzchni 30.282 m2 (3ha 02a 82m2).

Na skutek podziału SM „Przy Metrze” - wyodrębniona została z zasobów powódki w 2002r Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II”, która od dnia 04 grudnia 2002r stała się sukcesorem praw i obowiązków powódki wynikających z przedmiotowej umowy dzierżawy – w zakresie działki ewid. 4/3 z obr.1-11-05, co ustala prawomocny wyrok Sądu Rejonowego dla W-wy Śródmieście Wydział VI Cywilny z dnia 07.11.2008r (sygn.akt VI C 371/08).

W wyniku kolejnego podziału SM „Przy Metrze” wyodrębniono z zasobów powódki Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa”, na części działki 4/1 z obr.1-11-05.

Stosownie do prawomocnego w tej części wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2007r (sygn.akt IV C 36/05), wydanego w oparciu o opinię i podziałową mapę do celów prawnych, sporządzoną w dniu 27.03.2007r przez biegłego sądowego w zakresie geodezji i przyjętą do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07 – nowoutworzona Spółdzielnia „Migdałowa” weszła do przedmiotowej umowy dzierżawy m.inn. w zakresie części działki 4/1 powstałej z podziału działki nr 4/1 z obr.1-11-05.

Wobec podziałów SM „Przy Metrze” –zgodnie z powołanymi wyrokami Sądów- przy powódce z gruntów objętych przedmiotową umową dzierżawy pozostała m.inn. działka oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ew. 4/42 z obr.1-11-05

(powstała także z podziału działki 4/1) o powierzchni 4.089 m², położona w Warszawie, przy ul. F. M. Lanciego, zabudowana przez powódkę domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, wykazana na podziałowej mapie do celów prawnych, przyjętej do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07.

Powyższy grunt jest przedmiotem żądania pozwu.

Dowody: 1) wydruk z księgi wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6

2) notarialna umowa 29-letniej dzierżawy z dnia 02.10.1997r /Rep. A Nr 13556/97/

3) wyrok SR dla W-wy Śródmieście z dn.07.11.2008r sygn.akt VI C 371/08 wraz z uzasadnieniem

4) wyrok SO w W-wie z dnia 27.11.2007r sygn.akt IVC 36/05 oraz wyrok SA w W-wie z 22.04.2009r, sygn. akt VI ACa 501/08

5) mapa do celów prawnych, przyjęta do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07

Zgodnie z treścią wskazanej powyżej umowy dzierżawy (§ 2) przedmiotowy grunt został oddany powódce w dzierżawę do wyłącznego używania i pobierania pożytków wraz ze wszystkimi częściami składowymi i przynależnościami – z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Wspólnym celem i zamiarem stron było po stronie powódki – zabudowanie działki, a po stronie pozwanego – ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu.

Na te okoliczności powódka w *petitum* –niezależnie od innych dowodów– wnosi o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka Tomasza Grochulskiego.

W tym kontekście należy również wskazać na postanowienia § 13 ust.1 umowy dzierżawy, zgodnie z którymi – z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu użytkownika wieczystego przedmiotowego gruntu, umowa dzierżawy podlegałaby rozwiązaniu.

Powódka –na podstawie ważnego pozwolenia na budowę– zabudowała grunt objęty umową dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem (budynki wielorodzinne i domy jednorodzinne), w tym przedmiotową działkę 4/42 zabudowano domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej.

W tych okolicznościach uchwałą nr 287 z dnia 25 lipca 2000r Rada Gminy Warszawa Ursynów przeznaczyła grunt objęty wskazaną powyżej umową 29-letniej dzierżawy (a więc również działkę, stanowiącą przedmiot nin. procesu) – do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz SM "Przy Metrze" (powódka).

Jednocześnie uchwała zwalniała z obowiązku zbycia dzierżawionego gruntu (m.inn. działki ew. nr 4/1w skład której wchodzi przedmiotowa działka 4/42) oraz nr 4/3 z obr.1-11-05 o łącznej powierzchni 3ha 02a 82m²) – w drodze przetargu.

Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Gminy Warszawa Ursynów, bez określenia terminu realizacji.

W uzasadnieniu uchwały wskazano, iż ustały wszelkie powody uzasadniające dalsze wydzierżawianie gruntu i jest możliwe uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego określona została na 15% wartości gruntu (wyłącznie w uzasadnieniu uchwały).

Na okoliczności dotyczące podejmowania wymienionej uchwały Rady Gminy Ursynów oraz jej wykonywania, w okresie, gdy wiceburmistrzem był Tomasz Grochulski – wnosimy, jak na wstępie, o przesłuchanie Pana Grochulskiego w charakterze świadka.

Dowody: 1) umowa 29-letniej dzierżawy – jak wyżej

- 2) decyzja Burmistrza Gm. W-wa Ursynów nr 735/D/97MU z 20.08.1997r pozwolenie na budowę
- 3) decyzja Burmistrza Gm. W-wa Ursynów nr 245/D/00/MU z 15.03.2000r zezwolenie na użytk.
- 4) uchwała nr 287 Rady Gminy W-wa Ursynów z dn.25.07.2000r wraz z uzasadnieniem
- 5) przesłuchanie świadka T. Grochulskiego

Powodowa Spółdzielnia wielokrotnie –począwszy 2002 roku- zwracała się do pozwanego o uregulowanie stanu prawnego dzierżawionego gruntu poprzez notarialne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z powołaną uchwałą nr 287 Rady Gminy W-wa Ursynów (podjętą na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami) i poprzedzającą ją umową dzierżawy.

Powódka domagała się realizacji swoich praw również w trybie skargowym – m.inn. skargi na opieszałość w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego dzierżawionego przez powódkę gruntu - do Prezydenta m.st.Warszawy i do Przewodniczącego Rady m.st.Warszawy z dnia 15.06.2005r.

Działania powódki okazały się bezskuteczne, przy czym –co wymaga podkreślenia- pozwany nigdy nie oświadczył, że definitywnie odmawia ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu (co wydaje się oczywiste wobec jednoznaczności stanu faktycznego i prawnego), a jedynie mnożył pozorne przeszkody, które -w Jego ocenie- stanowiły przyczynę odłożenia realizacji praw powódki na termin późniejszy, bliżej nieokreślony.

Pozwane m.st.Warszawa jako na przeszkody uzależniające lub opóźniające ustanowienie użytkowania wieczystego wskazywało w szczególności na rzekomy obowiązek potwierdzenia przez powódkę zobowiązania wynikającego z porozumienia zawartego w dniu 12 marca 1997r jak również ustalenia podmiotu dzierżawiącego działkę 4/3 z obr. 1-11-05, po podziale Spółdzielni.

Obydwie te przyczyny były przyczynami bezzasadnymi, co w pełni potwierdził Sąd Rejonowy dla W-wy Śródmieście w prawomocnym wyroku z dnia 07.11.2008r (sygn.akt VI C 371/08) i jego uzasadnieniu. Sąd wskazał, że w przedmiotowej notarialnej umowie dzierżawy z 02 października 1997r, w §11 wyraźnie stwierdzono, że pomiędzy stronami nie istnieją żadne inne uzgodnienia w zakresie przedmiotu umowy. Sąd ustalił także, że w prawa z przedmiotowej umowy dzierżawy w części dotyczącej działki nr 4/3 w obr.1-11-05 z dniem rejestracji (04.12.2002r) wchodzi nowoutworzona Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II” na zasadzie sukcesji uniwersalnej, co wynika z treści art.111 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Okoliczności te znane były pozwanemu -przed powołanym procesem- z treści umowy i z ogólnie obowiązującego przepisu prawa spółdzielczego.

Pomimo powyższego prawomocnego wyroku- pozwane Miasto w dalszym ciągu uporczywie uchylało się (i uchyla nadal) od ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie pozostającym w dzierżawie powodowej Spółdzielni, w tym na zabudowanej nieruchomości gruntowej tj. działce ewid.4/42, będącej przedmiotem niniejszego procesu.

Pozwane Miasto uchylilo się również od podjęcia formalnej decyzji w kwestii zastosowania 99% bonifikaty od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste o co wielokrotnie wносиła powódka, pomimo wstępnych, pozytywnych deklaracji i oparcia w przepisach ustawowych i obowiązującej ówczesnie uchwale Nr XXVIII/534/2004 (wraz z załącznikiem) Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 15.04.2004r.

W okolicznościach, jak powyżej – powodowa Spółdzielnia pismem z dnia 10 czerwca 2009 roku nr N/4572/09 ostatecznie wezwała pozwanego w terminie 14-dniowym do ustalenia szczegółowych warunków zmiany tytułu prawnego do przedmiotowego

gruntu i ustalenia przewidywanego terminu przystąpienia do notarialnej umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu.

Ostateczne wezwanie również okazało się nieskuteczne. Pozwany nie przystąpił do zawarcia aktu notarialnego ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu objętego 29-letnią dzierżawą.

- Dowody: 1) pisma powódki do pozwanego w spr. ustanowienia użytkowania wieczystego i bonifikaty - plik*
2) skarga na opieszałość do Prezydenta m.st. Warszawy
3) skarga na opieszałość do Przewodn. Rady m.st. W-wy
4) pismo z do Koordynatora Urzędu m.st. W-wy
5) wyrok SR dla W-wy Śródmieścia – jak wyżej
6) uchwała Nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. W-wy z dnia 15.04.2004r
7) wezwanie ostateczne z dnia 10.06.2009r

Szczególnego wskazania wymaga, że pozwany uchylając się od ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu miał pełną świadomość co do tego, że powodowej Spółdzielni przysługuje skuteczne roszczenie o ustanowienie tego prawa w trybie bezprzetargowym i związane z tym uprawnienie do zastosowania 99% bonifikaty.

W tym miejscu powodowa Spółdzielnia przywołuje istotny dokument własny pozwanego tj. wystąpienie pokontrolne z dnia 27 lipca 2007r., podpisane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, pozyskane na wniosek powódki o udostępnienie informacji publicznej, po uzyskaniu przez powódkę wiedzy o istnieniu takiego dokumentu.

Powyższe wystąpienie pokontrolne, wynikające z kontroli przeprowadzonej w okresie grudzień 2006r-marzec 2007r w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w dzielnicy Ursynów – w części III i IV (str.6-8) dotyczy działek objętych wskazywaną powyżej 29-letnią umową dzierżawy przedmiotowego gruntu, w skład którego wchodzi m.inn. 4/42 z obr.1-11-05 (powstała z podziału działki 4/1) tj. działka stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania.

Jak wynika z wystąpienia pokontrolnego – pozwany w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości stwierdza w szczególności, że:

- na podstawie obowiązujących przepisów SM „Przy Metrze” (powódka) dysponuje skutecznym roszczeniem dot. bezprzetargowego nabycia dzierżawionego gruntu, na którym wybudowała budynki mieszkalne.

Dowód: wystąpienie pokontrolne z dnia 27.07.2007r – wyciąg wraz z pismem przewodnim Z-cy Burmistrza Dzielnicy Ursynów z dnia 05.11.2018r

Zarząd powodowej Spółdzielni w obecnym składzie -w tym Prezes Zarządu- również wielokrotnie zwracał się do pozwanego o ostateczne załatwienie ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, w trybie bezprzetargowym i zastosowanie bonifikaty co do pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Organizowane były spotkania z przedstawicielami pozwanego w szczególności z dyrektorem i pracownikami Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na które to powódka przygotowywała projekty dokumentów (np. projekt protokołu z rokowań, czy projekt porozumienia).

Działania te nie przyniosły skutku, jednakże pozwany udzielił odpowiedzi (pisma z maja i października 2018 roku), skierowanych do powódki oraz do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” (przejęła dzierżawę części działki 4/1 z obr.1-11-05), która także domaga się ustanowienia użytkowania wieczystego dzierżawionego przez siebie gruntu.

Jak wynika z treści powołanych pism - stanowią one w istocie odmowę ustanowienia użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Jako podstawową przyczynę odmowy pozwany wskazuje, że powódka zalega z zapłatą podwyższonego czynszu.

Wobec tego należy stwierdzić, że:

- prawo do bezprzetargowego ustanowienia użytkownika wieczystego powódka wywodzi wprost z powołanej uchwały nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów, zwalniającej nieruchomości objęte uchwałą z obowiązku zbycia w drodze przetargu, opartej o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (w szczególności o przepisy dot. zwolnienia z obowiązku przetargu).

Prawa przysługujące powódce byłyby już zrealizowane przed laty, gdyby nie drastycznie opóźnianie załatwienia sprawy i bezczynność powoda. Realizacja praw powódki skutkowałaby rozwiązaniem umowy dzierżawy i zastąpieniem jej umową o użytkowanie wieczyste, a zatem nie istniałyby przyczyny obciążania powódki jakimkolwiek czynszem dzierżawnym,

- pozwane Miasto w 2009r jednostronnie, bez oparcia w przepisach kodeksu cywilnego i wiążącej strony notarialnej umowie dzierżawy z 02.10.1997r – dokonało drastycznej ponad 5-krotnej podwyżki czynszu a wobec odmowy powódki dopłaty do regulowanego przez Spółdzielnię czynszu dzierżawnego, wynikającego z umowy, pozwany wszczął postępowanie sądowe. Pozwany ponawia pozwy za kolejne okresy, czym formalnie utrzymuje powódkę w stanie permanentnego –rzekomego zdaniem powódki- zadłużenia, pomimo braku podstaw prawnych i umownych do samodzielnego (bez uzgodnień z powódką) podwyższania czynszu. To ostatnie potwierdza dokument własny pozwanego (wystąpienie pokontrolne).

Dowody: 1) pisma Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa z dn. 07.05.2018r i z dn.07.11.2018r

2) umowa 29-letniej dzierżawy – j.w.

3) wystąpienie pokontrolne – j.w.

4) przesłuchanie w charakterze powoda

II. STAN PRAWNY

Jak wynika z ukształtowanego poglądu zarówno judykatury, jak i doktryny – przepis art.64 kodeksu cywilnego – nie stanowi samodzielnej podstawy obowiązku złożenia oświadczenia woli, ale musi wynikać z czynności prawnej jednostronnej (np. wykonywanie prawa odkupu) lub umowy (dwustronnej lub wielostronnej) oraz z uchwały uprawnionego organu (vide: m.inn. wyrok SN z 29.01.1999r, sygn.akt I CKU 86/98).

Należy przy tym wskazać, iż przyjmuje się, że obowiązek złożenia stosownego oświadczenia nie musi być wyrażony wprost, aby możliwe było skorzystanie z przepisu art.64 kc. Dominujący jest pogląd, że wystarczy, aby z całokształtu okoliczności określonego stosunku prawnego wynikał taki obowiązek, także wtedy, gdy źródłem tego obowiązku są zasady współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie obowiązek złożenia oświadczenia woli pozwanego w przedmiocie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego na rzecz powódki wynika bezpośrednio i w sposób nie budzący wątpliwości – zarówno z postanowień notarialnej umowy 29-letniej dzierżawy zawartej z powodową Spółdzielnią w dniu 02.10.1997r, jak nade wszystko z uchwały nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25 lipca 2000 roku, podjętej na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997r Nr 115 poz.741 z późn.zmn.)

Jak wynika z postanowień umowy dzierżawy i logicznego rozumienia jej zapisów (§3, §9, §13 ust.1) – umowa została zawarta w celu umożliwienia zabudowy gruntu,

zgodnie z jego przeznaczeniem (zabudowa mieszkalno-usługowa), co wymagało uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę na podstawie tytułu prawnego do gruntu. Po zrealizowaniu zabudowy - umowa dzierżawy rozwiązywałaby się z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o użytkowanie wieczyste gruntu (§ 13 ust.1).

Zgodnie z uchwałą nr 287 Rady Gminy W-wa Ursynów z 25.07.2000r, przedmiotową nieruchomość (w tym działkę objętą nin. procesem) – Rada Gminy, zgodnie ze swoimi ówczesnymi kompetencjami przeznaczyła do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM „Przy Metrze” (powódka) na okres 99 lat (§ 2 uchwały) w trybie bezprzetargowym (§ 1 uchwały)

Zwolnienie z obowiązku zbycia przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu, a więc ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz powódki w odniesieniu do działek objętych uchwałą w trybie bezprzetargowym – nastąpiło na podstawie art.37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (ugn).

Z powołanego przepisu ustawowego wynika uprawnienie Rady Gminy do zwalniania z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych m.inn. pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli jest to realizacja celów statutowych. Ponadto zwolnione są od przetargu nieruchomości dzierżawione na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

W odniesieniu do powodowej Spółdzielni spełnione zostały wszystkie wskazane ustawowe kryteria dopuszczalności trybu bezprzetargowego.

Wskazać należy, że przepisy ugn w brzmieniu aktualnie obowiązującym w art.37 ust.3 i ust.3a pkt.1 przewidują –również takie same kryteria, ze zmianą w ust.3a (dzierżawa musi trwać nieprzerwanie przez 10 lat, co oczywiście ma miejsce w niniejszej sprawie), a zatem powódka spełnia warunki ustawowe, w obecnym brzmieniu, do ustanowienia na Jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu w trybie bezprzetargowym.

Stosownie do § 3 powołanej uchwały nr 287 z dnia 25 lipca 2000r – wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Gminy Warszawa Ursynów – bez określenia terminu jej realizacji.

W tych okolicznościach –w ocenie powódki- zastosowanie ma przepis art.455 kc, stanowiący, iż w razie braku oznaczenia terminu spełnienia świadczenia – świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powódka pismem z dnia 10 czerwca 2009r (N4572/09) wezwała ostatecznie pozwane Miasto St. Warszawa do definitywnego załatwienia sprawy przedmiotowego gruntu, w tym w szczególności ustalenia terminu przystąpienia do notarialnej umowy ustanowienia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu (działka 4/1 z obr.1-11-05 z której wydzielono działkę 4/42). Powyższe wezwanie okazało się nieskuteczne, jakkolwiek pozwany w dalszym ciągu –co wykazano w pkt.I- deklarował, że ustanowienie użytkowania wieczystego zostanie zrealizowane.

W tym miejscu strona powodowa podkreśla, że wymieniona uchwała nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25.07.2000r ma charakter stanowiący (w żadnym razie nie intencjonalny), pozostaje w dalszym ciągu w obrocie prawnym (nie została uchylona), a zatem podlega wykonaniu.

Powodowej Spółdzielni zaś przysługuje roszczenie o jej wykonanie.

Pełną świadomość tego, że powódka posiada skuteczne roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym posiadało pozwane Miasto od co najmniej 2007 roku. Przesądającym dowodem co do stanu świadomości pozwanego

w tym zakresie –w ocenie powódki- jest dokument własny pozwanego, podpisany przez Prezydenta Miasta, tj. wystąpienie pokontrolne z dnia 27.07.2007 roku. W wystąpieniu pokontrolnym pozwany przyznaje wprost, że SM „Przy Metrze dysponuje skutecznym roszczeniem w tej sprawie. Powyższe okoliczności wykazała strona powodowa w pkt.I pozwu.

Wobec tego, że powodowej Spółdzielni przysługuje skuteczne roszczenie o ustanowienie użytkownika wieczystego – w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania zakaz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego tj. zakaz wprowadzony do ugn (art.13 ust.1b) przez ustawę z dnia 20 lipca 2018r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jak bowiem wynika z treści wprowadzonego przepisu – zakaz ten nie dotyczy w szczególności realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

W uzasadnieniu uchwały nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów stwierdza się, że pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 15% wartości gruntu. Z uwagi na to, że zapis ten jest zawarty jedynie w uzasadnieniu, a zatem nie ma waloru stanowiącego – powódka kilkakrotnie zwracała się o zastosowanie 99% bonifikaty, przywołując uchwałę Nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta uzależniającą zastosowanie bonifikaty od posiadania prawa nabycia nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniowe w drodze bezprzetargowej. Warunek ten powódka w oczywisty sposób spełniała (i spełnia nadal), jak i pozostałe warunki uchwały Rady Miasta, które Jej dotyczą.

Pozwany –do chwili obecnej- formalnie nie rozstrzygnął kwestii bonifikaty. Żądanie powódki udzielenia bonifikaty znajduje uzasadnienie ustawowe w przepisie art.68 ust.1 pkt.9) i pkt.1) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z podnoszoną w pismach pozwanego z 2018r okolicznością, że powódka zalega z zapłatą podwyższonego czynszu (co powodowa Spółdzielnia, jak wykazano w pkt.I, zasadniczo kwestionuje) i toczącymi się w tych sprawach postępowaniami sądowymi – należy wskazać, iż jedyną ustawową przyczyną uniemożliwiającą zbycie nieruchomości w zw. z postępowaniami jest toczące się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (art.34 ust.3 ugn) W przedmiotowej sprawie – nie toczy się takie postępowanie.

Własność budynków i innych urządzeń znajdujących się na przedmiotowym gruncie jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym –stosownie do art.235 §2 kc- przysługuje użytkownikowi wieczystemu i taki też zapis znajduje się w treści oświadczenia w *petitum*.

Dowody: jak w pkt. I

III. Podsumowanie

Właścicielem działki objętej żądaniem pozwu tj. działki oznaczonej numerem ewid. 4/42 z obr.1-11-05 o pow. 4.089 m², powstałej z działki 4/1 z tegoż obrębu - jest Miasto Stołeczne Warszawa (pozwany), co potwierdza załączony do pozwu wydruk z księgi wieczystej KW WA2M/00222009/6.

Powodowa Spółdzielnia dysponuje skutecznym roszczeniem o bezprzetargowe ustanowienie na Jej rzecz prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej działki ewid. nr 4/42 z obr.1-11-05, położonej w Warszawie przy ulicy F.M. Lanciego.

Roszczenie to –co wykazała powódka w pkt. I i pkt. II uzasadnienia pozwu- oparte jest o postanowienia uchwały nr 287 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 25.07.2000r (nadal obowiązuje w obrocie prawnym), której podstawę prawną stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (w szczególności dotyczące zwolnienia od przetargu tj. art.37 ust.3a pkt.1, poprzednio art.37 ust.3) i wcześniejszą notarialną umowę 29-letniej dzierżawy m.inn. przedmiotowego gruntu, zawartą w dniu 02.10.1997r. (nadal wiąże strony i jest wykonywana).

Istnienie skutecznego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego m.inn. działki 4/1 z obr.1-11-05 (z której wydzielona została działka 4/42, będąca przedmiotem procesu) potwierdza sam pozwany w tak ważnym dokumencie, jak wystąpienie pokontrolne z dnia 27 07.2007r, podpisane przez Prezydenta Miasta, w którym stwierdza się, że „...SM „Przy Metrze” dysponuje skutecznym roszczeniem dot. bezprzetargowego nabycia dzierżawionego gruntu, na którym wybudowała budynki mieszkalne.”

Jak wynika z przedłożonego materiału dowodowego - powódka pismem z dnia 10.06.2009r ostatecznie wezwała pozwane Miasto do ustanowienia na Jej rzecz prawa użytkowania przedmiotowego gruntu w trybie bezprzetargowym, wyznaczając 14 dniowy termin do podjęcia realizacji roszczenia powodowej Spółdzielni.

Ostateczne wezwanie okazało się bezskuteczne, jak i wieloletnie zabiegi podejmowane przez powodową Spółdzielnię – ostatnie działania powódka podjęła na jesieni 2018 roku, co wykazano w pkt.I uzasadnienia pozwu.

Powódka wnosi o określenie pierwszej opłaty z tyt. użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości gruntu o co wносиła wielokrotnie (bez formalnego rozstrzygnięcia wniosku przez pozwanego), wskazując równocześnie, że –wedle wiedzy powódki- aktualnie pozwany (Rada Miasta) ustanawia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawo użytkowania wieczystego za pierwszą opłatą w wysokości 1%-3% wartości nieruchomości gruntowej. W tych okolicznościach –zważywszy długoletnie oczekiwanie powódki na podjęcie działań przez pozwanego- żądanie powodowej Spółdzielni nie wydaje się nadmiernie wygórowane.

Wartość przedmiotu sporu wynika z wyliczenia 5% z iloczynu powierzchni działki 4/42 i wartości gruntu ustalonej w łączącej strony umowy dzierżawy.

Początkowa data 99-letniego okresu użytkowania wieczystego wskazana w treści oświadczenia, którego domaga się powódka – wynika z ostatecznego wezwania pozwanego do ustanowienia użytkowania wieczystego (data wezwania oraz 14-dniowy termin do podjęcia realizacji świadczenia przez pozwanego).

W okolicznościach wykazanych w uzasadnieniu pozwu – należy stwierdzić, iż uchylanie się pozwanego od uregulowania stanu prawnego przedmiotowej działki jest szczególnie dolegliwe dla Członków powodowej Spółdzielni zamieszkujących w domach jednorodzinnych wybudowanych –za środki finansowe Członków- na działce 4/42 z obr.1-11-05, bowiem uniemożliwia ustanowienie na rzecz tych Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu (ze wszystkimi tego konsekwencjami faktycznymi i prawnymi).

W związku z tym, że pozwanemu Miastu znane są skutki uchylania się od ustanowienia użytkowania wieczystego wobec członków powódki, a także wobec powodowej Spółdzielni –pozwanemu należy zarzucić naruszenie zasad współzycia społecznego w rozumieniu art.5 kodeksu cywilnego.

W tym stanie rzeczy wnoszę, jak na wstępie.

R A D C A P R A W N Y
mgr Jolanta Trojanowska
WA 251

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo procesowe wraz z dowodem opłaty skarbowej,
- 2) KRS – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców,
- 3) dowód opłaty wpisu (70.536,00 zł)
- 4) wydruk z księgi wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6,
- 5) notarialna umowa 29-letniej dzierżawy z dn.02.10.1997r (Rep.13556/97),
- 6) wyrok SR dla W-wy Śródmieście z dn.07.11.2008r, sygn akt VI C 371/08 wraz z uzasadnieniem,
- 7) wyrok SO w W-wie z dn.27.11.2007r sygn.akt IV C 36/05 oraz wyrok SA w W-wie z dn.22.04.2009r sygn. akt VI ACa 501/08,
- 8) mapa do celów prawnych,
- 9) decyzja Burmistrza Gm.W-wa Ursynów nr 735/D/97/MU z dn.20.08.1997r
10. decyzja Burmistrza Gm.W-wa Ursynów nr 245/D/00/MU z dn.15.03.2000r
- 11) uchwała nr 287 Rady Gminy W-wa Ursynów z dn.25.07.2000r wraz z uzasadnieniem,
- 12) pisma powódki do pozwanego w spr. ustanowienia użytkownika wieczystego i bonifikaty w pierwszej opłacie – plik,
- 13) skarga na opieszałość skierowana do Prezydenta M.St.W-wy,
- 14) skarga na opieszałość skierowana do Przewodniczącego Rady m.st.Warszawy,
- 15) pismo z dn.20.04.2006r skierowane do Koordynatora Urzędu m.st.W-wy,
- 17) uchwała Nr XXVIII/534/2004 Rady m.st.W-wy z dn.15.04.2004r,
- 18) wezwanie ostateczne z dn.10.06.2009r,
- 19) wystąpienie pokontrolne z dn.27.07.2007r-wyciąg wraz z pismem Z-cy Burmistrza Dzielnicy Ursynów z dn.05.11.2018r
- 20) pisma Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa z dn.07.05.2018r i 07.11.2018r
- 21) odpis pozwu wraz z załącznikami dla pozwanego

ADCA PRAWN
mer Jolanta Trojanowska
WA 0430



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZY METRZE”
al. Komisji Edukacji Narodowej nr 36 lok.U-128
02-797 Warszawa
KRS: 00000033334
NIP: 951-00-26-946
BDO.000002483

Warszawa, dnia 28 listopada 2018 roku

SMPM/159/2018

Pełnomocnictwo procesowe

W sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, przy Al. Komisji Edukacji Narodowej nr 36 lok.U-128, przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia zastępującego w trybie art.64 kc, jako pełnomocnika powodowej Spółdzielni, w postępowaniu przed Sądem I i II Instancji - ustanawiamy radcę prawnego Jolantę Trojanowską.

Pani Jolanta Trojanowska jest wpisana na listę radców prawnych Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie za numerem Wa-2537 i prowadzi Kancelarię Prawniczą „Causa” z siedzibą w Warszawie (01-357), przy ul. Muszlowej 5/26.

Członek Zarządu ds. Finansowych
Główny Księgowy SM „Przy Metrze”
W. Mianik
Wiesław Mianik

Członek Zarządu
„Przy Metrze”
Henryk Pykało
Henryk Pykało

Wzornictwo z oryginałem
Radcę Prawny
Jolanta Trojanowska
Wa-2537
Warszawa, dnia 14.12.2018r.