



Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „RUDA”

01-684 Warszawa, ul. Klaudyny 18a
tel./022/ 833-59-09, 833-91-79
NIP 525-001-18-98 REGON 012123130

Warszawa, dn. 22.05.2023 r.

Członkowie SBM „Ruda”

Szanowni Państwo.

W przestrzeni publicznej pojawiło się pismo z Urzędu m.st. Warszawy dot. działki 4/3. Pomimo tego, że Spółdzielnia nawet nie dostała tego pisma do wiadomości, zmuszony jestem, jako Prezes Zarządu SBM „Ruda” nadzorujący przedmiotową sprawę od kilkunastu lat, zająć stanowisko i wyjaśnić nieścisłości wynikające z przedmiotowego pisma. W związku z powyższym, uprzejmie informuję:

1. Potwierdzam, że nieruchomość stanowiąca obecnie działkę ewidencyjną 4/3 z obrębem 7-04-04 położona jest na terenie objętym dekretem z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.
2. SBM „Ruda” wydzieliła się z NSBM w 1990 r., niestety nie nastąpiło wówczas uregulowanie statusu przedmiotowej nieruchomości na rzecz nowopowstałej, naszej Spółdzielni.
3. M.st. Warszawa (wówczas Dzielnica Żoliborz) przekazała część dz. 4/3 w użytkowanie wieczyste NSBM. Była to iście kuriozalna decyzja miasta, ponieważ NSBM już w tym czasie na terenie naszego osiedla nie istniała, więc nic w tym dziwnego, że Sąd Okręgowy w 2001 r. stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy NSBM, a Dzielnicą, Gminą W-wa Żoliborz. W związku z powyższym, **SBM „Ruda” nigdy nie posiadała prawa użytkowania wieczystego dz. 4/3.**
4. SBM „Ruda” wystąpiła o zasiedzenie dz. 4/2 i 4/3 w 2008 r. na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 8/2008 z dn. 28.06.2008 r. Oczywiście podjęcie uchwały przez ZP było naszym wymogiem wewnątrzspółdzielczym, natomiast należy pamiętać, że Spółdzielnia była zobligowana do ww. wystąpienia ex lege, ponieważ nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z czerwca 2007 r. wprowadzony został art. 35 ust. 4¹, który stworzył możliwość nabycia przez spółdzielnie mieszkaniowe własności nieruchomości przez zasiedzenie. Zgodnie z treścią ww. przepisu spółdzielnia mieszkaniowa, która w dn. 5.12.1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej. Przepis ten był bardzo korzystny dla spółdzielni mieszkaniowych, gdyż w praktyce znacznie upraszczał zasiedzenia, czyli uzyskiwanie przez spółdzielnie własności swoich gruntów. W ww. przepisie było również wprowadzone zobligowanie spółdzielni mieszkaniowych do wystąpienia o zasiedzenie, jeżeli tylko

złożone były wnioski o ustanowienie odrębnych własności lokali na danej nieruchomości, co oczywiście miało miejsce również w SBM „Ruda” na dz. 4/3. Reasumując, nasza Spółdzielnia miała obowiązek wystąpienia do sądu o zasiedzenie dz. 4/3 na podstawie art. 35 ust. 4¹ znowelizowanej w 2007 r. ustawy o s. m. Pomimo tego, że uważałem ten przepis za bardzo korzystny dla spółdzielni, intuicyjnie poleciłem obsłudze prawnej, żeby w pozwie o zasiedzenie dz. 4/3 skierowanym przeciwko m.st. Warszawa podać również jako jedną z podstaw zasiedzenia ogólnie obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego (samoistność posiadania i odpowiedni jego okres). Intuicja mnie nie zawiodła, gdyż w październiku 2010 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją przepis art. 35 ust. 4¹ znowelizowanej usm. W związku z tym, wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, które swoje żądania oparły tylko na tym przepisie, nie tylko nie uzyskały zasiedzenia, ale również straciły możliwość uzyskania go w normalnym trybie kodeksowym. Wynikało to z faktu, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w celu przeprowadzenia koniecznych remontów, np. elewacji, zawarło zaproponowane im przez m.st. Warszawa umowy dzierżawy czasowej gruntu przy budynkach w celu np. postawienia rusztowań. Zawierając takowe umowy te spółdzielnie same pozbawiły się przymiotu posiadaczy samoistnych, ponieważ właściciel gruntu, a za takiego uważa się posiadacza samoistnego, nie może przecież zawierać umowy o dzierżawę gruntu, który jest jego własnością. Notabene, nasza Spółdzielnia również otrzymywała ze strony Dzielnicy propozycje zawarcia takich umów, ale nigdy z tego nie skorzystaliśmy.

5. W 2011 r., po 3 latach postępowania, Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza orzekł, że SBM „Ruda” nabyła, przez zasiedzenie na zasadach ogólnych wynikających z zapisów art. 172 Kodeksu cywilnego, prawo własności dz. 4/2 i 4/3, a datę zasiedzenia określono na 2005 r. Apelację od korzystnego dla Spółdzielni wyroku sądu I instancji złożyło m.st. Warszawa, które wskazało również, że interes prawny w postępowaniu mają spadkobiercy byłych właścicieli hipotecznego przedmiotowego terenu (pozbawieni tego terenu w trybie dekretu z dn. 26.10.1945 r.). Od tego czasu, czyli przez 12 lat, toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym. M.st. Warszawa przeciąga to postępowanie zgłaszając nowe wnioski dowodowe, które powinno zgłosić w okresie 3-letniego postępowania przed sądem I instancji. Przeciwnicy Spółdzielni podnieśli, że na dz. 4/3 znajduje się droga, dawniej gminna, a obecnie dzielnicowa (ul. Rudzka), której zasiedzieć nie można, a także, że od strony ul. Gwiaździstej część ogrodzenia parafii posadowiona jest na zasiadywanej dz. 4/3. W celu przyspieszenia postępowania SBM „Ruda” zgodziła się ograniczyć swoje roszczenie w ten sposób, żeby z dz. 4/3 została wyłączona ulica oraz ogrodzenie.
6. Wspomniana przez Z-cę Prezydenta m.st. Warszawy kwestia tzw. parku nie stanowi przeszkody dla zasiedzenia dz. 4/3 przez Spółdzielnię, ponieważ wg MPZP nie jest to żaden park, tylko nadal teren inwestycyjny, a ponadto jego uporządkowanie nastąpiło już po uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa własności dz. 4/3 poprzez zasiedzenie, czyli po 2005 r.
7. Niewątpliwie prawdziwa jest informacja urzędu miasta, że postępowanie znacznie opóźniają sprawy spadkowe po zmarłych uczestnikach z kręgu spadkobierców byłych właścicieli, tyle tylko, że urząd przez kilkadziesiąt lat nie potrafi lub nie chce zakończyć postępowań dekretowych wydając stosowne decyzje administracyjne, co jest nie tylko skandalicznym naruszeniem terminów wynikających z kpa, ale również zasad współżycia społecznego. W mojej ocenie jest to dla urzędu bardzo dobry pretekst pozwalający uniknąć załatwienia roszczeń spółdzielni mieszkaniowych, a jednocześnie pozwalający pobierać lub próbować pobierać opłaty za dzierżawy czasowe lub bezumowne, zdaniem miasta,

użytkowanie spornych nieruchomości. Dla przypomnienia, m.st. Warszawa w stosunku tylko do naszej Spółdzielni wystąpiło z roszczeniami za bezumowne, zdaniem miasta, korzystanie z dz. 4/3, a te nieuznawane przez SBM „Ruda” roszczenia finansowe m.st. Warszawy (oczywiście popierane przez Zarząd Dzielnicy) opiewają w tej chwili na ponad 15 mln zł.

8. W sierpniu 2021 r. znowelizowano ustawę Kodeks postępowania administracyjnego, co prawdopodobnie pozwoliłoby Spółdzielni wystąpić do sądu o wyłączenie spadkobierców byłych właścicieli hipotecznych dz. 4/3 z kręgu naszych przeciwników procesowych, ale pod warunkiem wydania przez miasto decyzji administracyjnych ws. ich roszczeń. Obecnie, nie ma wszystkich decyzji, miasto dopiero niedawno zaczęło regulować te sprawy w odniesieniu do dz. 4/3 (zapewne pod wpływem petycji wystosowanej do Prezydenta Warszawy przez ok. tysiąc członków SBM „Ruda”), ale do czasu wydania decyzji we wszystkich postępowaniach stagnacja w tej sprawie nie ulegnie zmianie. Zakończenie postępowań ws. roszczeń dekretowych w odniesieniu do wszystkich spadkobierców byłych właścicieli na dz. 4/3 skutkowałoby możliwością wyłączenia spadkobierców ze sprawy o zasiedzenie i wówczas jedynym przeciwnikiem procesowym Spółdzielni pozostałoby m.st. Warszawa, w wyniku czego znacznemu przyspieszeniu uległby przebieg procesu (brak zawieszenia rozpraw z powodu śmierci kolejnych spadkobierców i postępowań spadkowych po nich).
9. Urząd m.st. Warszawy podkreślił, że postępowania sądowe, w których jest uczestnikiem, mają na celu ochronę interesu m.st. Warszawy. Zapomina jednak o ochronie interesu tysięcy swoich podatników i wyborców, bowiem to mieszkańcy, nie tylko naszego, ale i innych warszawskich osiedli, ponoszą koszty inercji urzędu. Koszty niezawinione przez spółdzielców, a wynikające z błędów legislacyjnych i opieszałości urzędu.
10. SBM „Ruda” ma specyficzną, odmienną od innych spółdzielni warszawskich sytuację prawną spornej nieruchomości, gdyż oczekuje uprawomocnienia wyroku sądu stwierdzającego zasiedzenie, czyli pierwotnego (nieobciążonego prawami osób trzecich) nabycia własności poprzez zasiedzenie. Natomiast, pozostałe spółdzielnie ubiegając się o ustanowienie użytkownika wieczystego mogą w jakiś sposób skorzystać z zaproponowanych przez rząd rozwiązań w kwestii regulacji gruntów spółdzielczych, ale będzie się to wiązało z koniecznością poniesienia przez spółdzielców znacznych kosztów proponowanych rozwiązań. Dla SBM „Ruda” istnieją rozwiązania prawne pozwalające na przyspieszenie procedur sądowych, ale wymagałyby one przede wszystkim wydania decyzji administracyjnych przez urząd miasta ws. roszczeń byłych spadkobierców, a także przeprowadzenia wnikliwej analizy prawnej wyników postępowania o zasiedzenie dz. 4/3 z uwzględnieniem wszelkich następstw końca postępowania.

Wielka szkoda, że m.st. Warszawa nie skierowało chociażby kopii swojego pisma do Zarządu Spółdzielni, co pozwoliłoby wyjaśnić nieścisłości zawarte w ww. piśmie. W załączeniu, do wiadomości członków Spółdzielni, przekazuję pismo Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 23.04.2023 r. skierowane do Rzecznika Praw Obywatelskich dot. uregulowania praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, co pozwoli Państwu zorientować się w historii i kierunkach działania władz państwowych w tym kierunku.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Śmierzyński