

Uchwała Nr 36/2017
Zarządu RSM „PRAGA”
z dnia 25 maja 2017 roku

w sprawie: **odmowy uzupełnienia i wprowadzenia do porządku obrad X Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” projektu uchwały w sprawie udziałów właścicieli mieszkań w gruncie posesji Erazma z Zakroczymia 19, 21, zgłoszonego przez grupę członków Spółdzielni.**

Zarząd RSM „Praga”, działając zgodnie z § 45 ust. 1 i 2 Statutu RSM „Praga” oraz na podstawie art. 8³ ust. 13 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.), postanawia:

§ 1

1. Odmówić uzupełnienia i wprowadzenia do porządku obrad X Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” projektu uchwały w sprawie udziałów właścicieli mieszkań w gruncie posesji Erazma z Zakroczymia 19, 21, zgłoszonego przez grupę członków Spółdzielni.
2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Inwestycji

Ryszard Zarański

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Półrolniczak

UZASADNIENIE

Zaproponowana treść uchwały jest niezgodna z przepisami art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z art. 8 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), bowiem właściciel wyodrębnionego lokalu posiada udział tylko we współwłasności części wspólnych nieruchomości przynależnej do budynku, określonej uchwałą zarządu spółdzielni w przedmiocie odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

Właściciel wyodrębnionego lokalu nie jest natomiast współwłaścicielem, w rozumieniu Kodeksu cywilnego, innych nieruchomości należących do Spółdzielni. Powyższe nie stanowi sprzeczności z przepisem art. 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. Z 2013 r. poz. 1443), który stanowi, że majątek spółdzielni mieszkaniowych jest prywatną własnością jej członków. Pogląd ten znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów, np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04.02.2015r. sygn. akt VI A Ca 394/14, który stanowi, że: *„Zgodnie z art. 3 ustawy z 1982r. - Prawo spółdzielcze, majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Jednakże zapis ten nie odpowiada pojęciu własności w rozumieniu k.c. Należy go rozumieć, jako zakwalifikowanie własności spółdzielczej, stanowiącej formę własności grupowej, do typu własności prywatnej. Przepis ten w żadnym razie nie przyznaje członkom spółdzielni bezpośredniego prawa do rozporządzania majątkiem spółdzielni w zakresie przyznanym właścicielowi. Podmiotem własności w znaczeniu cywilnoprawnym jest spółdzielnia jako osoba prawna, nie zaś poszczególni jej członkowie.”*

Przy podejmowaniu uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali i określeniu granic nieruchomości gruntowej objętej tą uchwałą, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania artykułu 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wyraźnie wskazuje, iż Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają: nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz nieruchomości niezabudowane.

Treść uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości określa art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a sposób jej podejmowania art. 43 w/w ustawy. Mianowicie: projekt uchwały zarząd spółdzielni wykląda na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektu uchwały do wglądu tych osób, których projekt uchwały dotyczy i którym, zgodnie z przepisami ustawy,

przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Osoby te mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie zainteresowane osoby, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby. Osoby, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Tryb ten był zawsze w RSM „Praga” przestrzegany.

W przypadku nieruchomości przy ul. Erazma z Zakroczymia 19 i 21 projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki mieszkalne przy ul. Erazma z Zakroczymia 19 i 20 w Warszawie był wyłożony w budynku Administracji Osiedla „Erazma” w dniach od 25.06.2007r. do 16.08.2007r. Termin na składanie wniosków do projektu uchwały upłynął w dniu 31.08.2007r. Zarząd RSM „Praga” w dniu 20.09.2007r. podjął uchwałę nr 62/2007 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki mieszkalne przy ul. Erazma z Zakroczymia 19 i 20 w Warszawie. Uchwała nie została zaskarżona do sądu przez żadną z uprawnionych osób, dlatego stała się prawomocna. Uchwała obejmuje nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW WA3M/00392528/9, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 14/3 o powierzchni 8337 m², która spełnia wymogi działki budowlanej w rozumieniu przepisów prawa, tzn. obejmuje grunt niezbędny do funkcjonowania budynków oraz ma dostęp do drogi publicznej ul. Mehoffera poprzez drogę wewnętrzną ulicę Erazma z Zakroczymia. Należy podkreślić, że uchwały te zostały podjęte zgodnie z art. 40 – 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do dzisiaj na podstawie tej uchwały zostało podpisanych 37 aktów notarialnych o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Erazma z Zakroczymia 19 i 20. Ponadto zmiana tej uchwały wymagałaby zgody wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali oraz pociągnęłaby za sobą konieczność zmiany wszystkich w/w aktów notarialnych. Podział został dokonany prawidłowo i nie ma podstaw do jego zmiany.

Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z art. 38 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21 ze zm.) do wyłącznej własności walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;
- 10) uchwalanie zmian statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

Natomiast w myśl art. 38 § 2 prawa spółdzielczego statut może zastrzec do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał również w innych sprawach.

Zgodnie z § 38 ust. 1 Statutu RSM „Praga” do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą lub Zarząd w tych sprawach a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) ustalanie zasad podziału i podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat.

Natomiast § 38 ust. 2 Statutu stanowi, że Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w każdej innej sprawie, jeżeli nie należy ona do właściwości innego organu i została umieszczona w porządku obrad.

Zgodnie z § 45 ust. 2 Statutu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich działań i decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

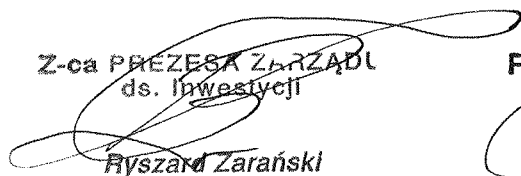
- a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- b) podejmowanie czynności związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali,
- c) zawieranie umów o budowę lokali oraz umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, przeniesienie własności lokali i współwłasności garaży wielostanowiskowych,
- d) sporządzanie planów gospodarczych,
- e) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- f) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- g) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- i) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- j) udzielanie pełnomocnictw (z zastrzeżeniem § 43 pkt 27 Statutu),
- k) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- l) wyliczanie mandatów do Rady Nadzorczej,
- m) rejestrowanie kandydatów do Rady Nadzorczej, Rady Osiedli i Rady Członków Oczekujących zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
- n) określanie wysokości opłat za wydawanie członkom Spółdzielni kopii dokumentów,
- o) prowadzenie rejestru członków,
- p) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej.

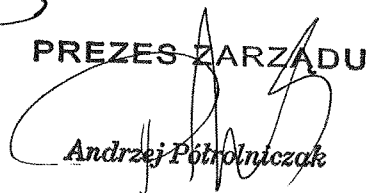
W związku z powyższym należy podkreślić, iż na podstawie § 45 ust. 2 lit. b) Statutu podjęcie uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali i określeniu granic nieruchomości gruntowej objętej tą uchwałą oraz w związku z 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy wyłącznie do kompetencji Zarządu Spółdzielni. Tym samym Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał w tej sprawie, gdyż nie znajdują się one w gestii tego organu. Podjęcie uchwały w przedmiocie, który nie należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, należałoby uznać za sprzeczne z obowiązującym prawem oraz wewnętrznym porządkiem prawnym Spółdzielni. W RSM „Praga” podział kompetencji określa precyzyjnie Statut, których nie można przypisać bez zmiany Statutu innym organom.

W związku z powyższym nie można wprowadzić do porządku obrad Walnego Zgromadzenia przedmiotowego projektu uchwały zgłoszonego przez członków RSM „Praga” z uwagi na sprzeczność z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto wprowadzenie do

porządku obrad przedmiotowej uchwały doprowadziłoby do sytuacji, że w obrocie prawnym spółdzielni obowiązywałyby wykluczające się akty prawne różnych organów. Doszłoby jednocześnie do wzajemnej kolizji kompetencji organów Spółdzielni, przy czym uchwała walnego zgromadzenia dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokali i określeniu granic nieruchomości gruntowej zostałaby wprowadzona przez organ nieposiadający kompetencji ani ustawowych, ani statutowych w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd RSM „Praga” na podstawie art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwierdza, iż nie ma możliwości formalnego przygotowania złożonego przez grupę członków RSM „Praga” przedmiotowego projektu uchwały i przedłożenia tego projektu pod głosowanie X Walnego Zgromadzenia.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Inwestycji

Ryszard Zdrański

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pótrolniczak

Wnoszę o podjęcie uchwały

- (1) ws. udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w gruntach przynależnych do budynków albo, w przypadku przeszkód w podjęciu ww., uchwalenie
- (2) ws. udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w gruncie wieczystoużytkowym, na którym utworzono posesję Erazma z Zakroczymia 19,21 w Osiedlu ERAZMA

o treści jak w poniższych projektach. Uchwała (1) jest dalej idącą i zawiera (2).

Proszę o umożliwienie mi osobistego uzasadnienia projektu na każdej części X WZ.

Kazimierz Żuchewicz

(1)

Projekt uchwały X Walnego Zgromadzenia
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" w Warszawie
ws udziałów członków RSM PRAGA w gruntach spółdzielczych

X Walne Zgromadzenie RSM „PRAGA” obliguje Radę Nadzorczą i Zarząd do przekazania i przekazywania spółdzielcom (przy wyodrębnianiu ich lokali) współwłasności (ułamkowych części) we wszystkich gruntach przynależnych do budynków z odrębną własnością lokali; dotyczy to w szczególności gruntów (działek) z infrastrukturą osiedlową (miejsca postojowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne, trawniki, śmietniki, ...) pozyskanych w ramach danych inwestycji i opłaconych z wkładów mieszkaniowych.

W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może oferować spółdzielcy nabycie (w indywidualnych negocjacjach ze spółdzielcą) określonych udziałów właściciela mieszkania w gruntach .

(2)

Projekt uchwały X Walnego Zgromadzenia
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" w Warszawie
ws udziałów właścicieli mieszkań w gruncie posesji Erazma z Zakroczymia 19,21

X Walne Zgromadzenie RSM „PRAGA” obliuguje Radę Nadzorczą i Zarząd do przekazania posiadaczom mieszkań (ze statusem odrębnej własności) współwłasności (ułamkowych części) we wszystkich gruntach przynależnych do budynków w posesji Erazma z Zakroczymia 19,21; dotyczy to 3 działek z infrastrukturą osiedlową (miejsca postojowe, droga, ciągi pieszo-jezdne, trawniki, śmietniki,...) wyodrębnionych geodezyjnie w kilkanaście lat po zrealizowaniu inwestycji oraz rozliczeniu jej z posiadaczami lokali.

W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może oferować spółdzielcy nabycie określonych udziałów (w indywidualnych negocjacjach ze spółdzielcą).

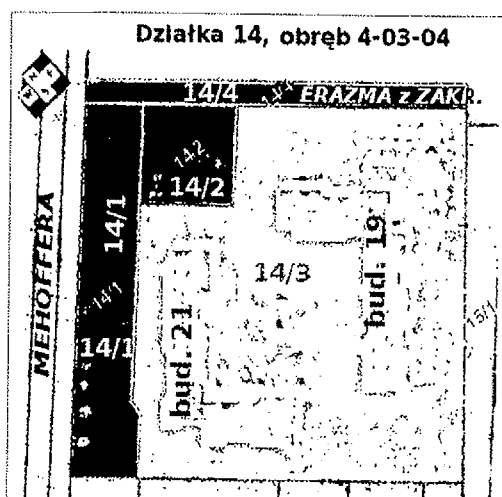


Uzasadnienie projektów uchwał (1) i (2):

Do budynków i przynależnego majątku wspólnego, zgodnie z art. 3 Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali – właścicielowi lokalu przysługuje (oprócz prawa własności jego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego) udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Udział w nieruchomości wspólnej (jak też wysokość tego udziału) jest prawem związanym nierozdzielnie z prawem własności lokalu.

Grunty przynależne do budynków to też majątek wspólny. Do budynków przynależą jako majątek wspólny nie tylko grunty bezpośrednio pod blokami ale także je otaczające, które zostały pozyskane (zwykle odpłatnie) do inwestycji budowlano-mieszkaniowej w celu utworzenia niezbędnej (funkcjonalnie i prawnie) infrastruktury w postaci ciągów pieszo-jezdných, dróg dojazdowych, śmietników, miejsc postojowych i innych potrzebnych urządzeń osiedlowych.

Współwłasność gruntów z infrastrukturą przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali w budynkach nie tylko ze względu na pokrycie - z ich wkładów mieszkaniowych – opłat wymaganych do pozyskania gruntów. Przekazanie udziałów wynika choćby z ustawowego statusu spółdzielni jako prywatnej własności członków, co powinno skutkować uczciwym podziałem w trakcie wyodrębniania lokali i niepozostawianiem części majątku spółdzielców dla reszty spółdzielców lub nieokreślonego (przyszłego) podmiotu prawnego czy prywatnego.



Ilustracja 1: Przykład: Wyłączone ze współwłasności grunty z infrastrukturą (czarne obszary) przynależne do 2 budynków przy ul. Erazma z Zakroczymia 19,21.

Brak współwłasności gruntów przynależnych do budynków to głęboka dysfunkcja osiedla w przypadku przejścia gruntów z infrastrukturą przez podmiot inny niż zarządca budynków. To brak np. własnych miejsc postojowych czy śmietnika. I zapewne podwyższone koszty i uciążliwości wynajmowania tej infrastruktury zbudowanej ze środków właścicieli, w tym płacenia komuś przez właściciela lokalu za wynajem swojej własności, z której posiadacz lokalu został wyzuty.

Jeszcze poważniejsze złe skutki dla posiadaczy mieszkań może przynieść brak dostępu (z budynków i okrojonej działki pod nimi) do drogi publicznej, jak to jest np. w posesji Erazma z Zakroczymia 19,21.

Walne Zgromadzenie nie akceptuje takiego biegu wydarzeń związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali

i zaleca Radzie Nadzorczej i Zarządowi skorygowanie procedur i usunięcie zaszłych nieprawidłowości.

Oddawanie właścicielom mieszkań należnym im gruntów z infrastrukturą i małą architekturą we współwłasność nie zakłóca ciągłości ani możliwości zarządzania nimi przez Spółdzielnię.

W. Z. K.

**Członkowie Spółdzielni popierający projekty uchwał w sprawie ws. udziałów właścicieli
wyodrębnionych lokali w gruntach przynależnych do budynków
na X Walne Zgromadzenie RSM Praga**

lp	Imię Nazwisko członka spółdzielni RSM Praga	Erazma z Zakroczymia nr domu nr lok.	Podpis
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[Handwritten signature]

**Członkowie Spółdzielni popierający projekty uchwał w sprawie ws. udziałów właścicieli
wyodrębnionych lokali w gruntach przynależnych do budynków
na X Walne Zgromadzenie RSM Praga**

lp	Imię Nazwisko członka spółdzielni RSM Praga	Erazma z Zakroczymia nr domu nr lok.	Podpis
11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16			
17			
18			
19			
20			