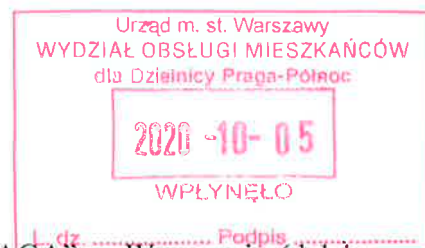


Warszawa, dnia 5 października 2020 roku

Pani Ilona Soja – Kozłowska
Burmistrz Dzielnicy Praga – Północ m. st. Warszawy
ul. Księża Ignacego Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa

DN/01-02128/W/20



Szanowna Pani Burmistrz,

działając w imieniu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA” w Warszawie (dalej: Spółdzielnia) Zarząd Spółdzielni pragnie odnieść się do stanowiska inwestora inwestycji na działce nr 60 z obrębu z obrębu 4-14-04 przy u. Łochowskiej w Warszawie, tj. Wilczyński Invest S. A. (dalej: Inwestor).

I. Wbrew twierdzeniu Inwestora dojazd do ww. inwestycji nie może przebiegać przez znajdujące się w zarządzie Spółdzielni działki nr 42/2 i 42/3 z obrębu 4-14-04 przy ul. Łochowskiej w Warszawie. Wskazują na to następujące okoliczności:

1. Inwestor wykorzystuje część działki nr 42/3 jako drogę łączącą inwestycję na działce nr 60 z ul. Łochowskiej. Ta droga dojazdowa przebiega przez ciąg pieszo – jezdny na działce nr 42/3, tuż przed jedynym wyjściem z budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie (dalej: Budynek), poprzez trawnik na działce nr 42/3 oraz boisko sportowe.

Takie usytuowanie drogi dojazdowej stwarza bezpośrednio i poważne zagrożenie dla mieszkańców i osób odwiedzających, powodując ponadto szereg uciążliwości związanych z ruchem ciężkich pojazdów nieomal bezpośrednio pod oknami mieszkań. Ponadto na niebezpieczeństwo potrącenia bądź przejechania narażone są osoby poruszające się uczęszczanym ciągiem pieszo – jezdny, prowadzącym poprzez teren pomiędzy budynkami Łochowska 34 i Siedlecka 1/15, w kierunku ulicy Siedleckiej i dalej, w kierunku węzła komunikacyjnego w rejonie Dworca Wschodniego. Zagrożone są też osoby korzystające z boiska sportowego znajdującego się na działce nr 42/3 i terenów zielonych, w tym szczególnie dzieci i młodzież. Po pierwsze dlatego, że to właśnie dzieci i młodzież najliczniej korzystają z boiska, a po drugie dlatego, że z racji wieku charakteryzują się mniejszą uważnością i ostrożnością. Narażone są również osoby starsze, których codzienna aktywność ograniczona jest niemal wyłącznie do bezpośredniego otoczenia miejsc zamieszkania.

Jakkolwiek zrozumiałe jest, że Inwestorowi potrzebny jest dojazd do Inwestycji ciężarówkami i ciężkim sprzętem budowlanym, ale nie może to się odbywać z narażeniem ludzkiego życia, zdrowia i bezpieczeństwa. Ani plany Inwestora, jego

harmonogram ani ustalenia z Zarządem Dzielnicy Praga – Północ nie mogą stanowić wyższego dobra czy bezwzględnej wartości.

2. Ruch ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego odbywa się wzdłuż Budynku, bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej, w odległości ok 5m od ściany elewacji zachodniej, zaś samo ogrodzenie ustawione przez Inwestora pozostawia mieszkańcom jedynie 2 m przestrzeni pozwalającej na dostęp do Budynku. Budynek ma ponad 40 lat i istnieje zagrożenie, że przejazd ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego ważących kilkadziesiąt ton i więcej w tak bliskiej odległości, spowoduje uszkodzenie fundamentów Budynku a to już grozi katastrofą budowlaną. Z rozmów z przedstawicielami Inwestora, wynika że nie została wykonana żadna inwentaryzacja ani ekspertyza na okoliczność nośności fundamentów Budynku. Oznacza to, że ruch wielotonowych pojazdów powodować będzie ogromne zagrożenie dla Budynku, gdyż Inwestor i Zarząd Dzielnicy Praga – Północ ustalili, że droga dojazdowa ma przebiegać w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Jest oczywiste, że z uwagi na życie, zdrowie i mienie mieszkańców Spółdzielnia nie może się na to zgodzić.
3. Z mapy zamieszczonej w portalu internetowym geoportal.gov.pl, wynika że ruch ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego do Inwestycji odbywa się ponad umieszczonymi w gruncie sieciami uzbrojenia terenu – wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, a zwłaszcza ponad dwoma gazociągami o średnicy DN 100 i 150. Sieci te biegną zarówno przez działkę nr 42/3 jak i pod chodnikiem przy ul. Łochowskiej (działka nr 59), przez którą także przejeżdżają ciężarówki i ciężki sprzęt budowlany. Sieci gazowe, które leżą pod chodnikiem oraz ciągiem pieszo – jezdnym na działce 42/3, nigdy nie były przystosowane do pracy w obszarze intensywnego ruchu ciężarówek oraz ciężkiego sprzętu budowlanego. W związku z tym istnieje bezpośrednie zagrożenie wybuchem sieci gazowych pod wpływem osunięcia nawierzchni i gruntu. Zarówno Inwestor, jak i Zarząd Dzielnicy Praga – Północ ustalając dojazd do Inwestycji, nie dokonali sprawdzenia czy ruch ciężkich pojazdów nie naruszy sieci znajdujących się w ziemi, w tym gazowych. Wysoce w tej sytuacji prawdopodobne uszkodzenie sieci gazowych niesie ze sobą ryzyko ich rozszczelnienia i wycieku gazu, co spowodować może katastrofalne zagrożenie dla wielu setek osób mieszkających w okolicznych budynkach. O tym jak wielkie zagrożenie niesie beztroskie, niefrasobliwe i nieprofesjonalne podejście do bezpieczeństwa sieci gazowych, świadczy głośny przypadek wybuchu gazu, do którego doszło w Szczyrku pod koniec 2019 r., na skutek którego zginęła kilkusobowa rodzina, w tym dzieci. W tej sprawie podejrzanymi są Romana D., prezes firmy budowlanej, która zleciła przewiert pod ul. Leszczynową oraz Marcin S. i Józef D., pracownicy firmy budowlanej specjalizującej się w przewiertach podziemnych. Ci podejrzeni, podobnie jak Inwestor, beztrosko podchodzili do istnienia w ziemi sieci gazowych i doprowadzili do tragedii.

W przeciwieństwie do Inwestora Spółdzielnia czuje się odpowiedzialna za życie, zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców Budynku, a także ze względu na zagrożenie tych dóbr u osób trzecich, uważa, że wobec stworzonego w ww. sposób zagrożenia dla sieci, w tym sieci gazowych po działce nr 42/3 oraz chodniku przy ul. Łochowskiej nie może odbywać się przejazd ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego.

4. Poza wskazanymi powyżej zagrożeniami dla życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz bezpieczeństwa mienia spowodowanymi ruchem ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego do Inwestycji, głębokie zaniepokojenie Spółdzielni budzą inne działania podejmowane przez Inwestora w związku z drogą dojazdową na działce nr 42/3.

Inwestor zagroził w dniu 11.09.2020 r. część ciągu pieszo – jezdny przy Budynku ogrodzeniem z zabetonowanych słupów stalowych i płyt OSB, pomimo tego, że ciąg pieszo – jezdny stanowi jedyną drogę pożarową do Budynku. Takie działanie uniemożliwiania dojazd do Budynku Straży Pożarnej i Pogotowia Ratunkowego. Umiejscowienie ogrodzenia uniemożliwia w ogóle bezpośredni dojazd pod jedyne wyjście z Budynku. W razie konieczności interwencji Straży Pożarnej czy Pogotowia Ratunkowego, służby te nie będą mogły podjechać pod samo wejście. Nie potrzeba wielkiej wyobraźni, aby przewidzieć, że niekiedy sekundy decydują o życiu lub zdrowiu człowieka. W efekcie podjęcia przez Inwestora opisanych działań wspomniane służby i ratownicy będą musieli pokonać dłuższy dystans niosąc pomoc i tak cennego czasu może po prostu zabraknąć. Zagrozenie części ciągu pieszo – jezdny jako jedynej drogi pożarowej do Budynku oraz uniemożliwienie dojazdu Straży Pożarnej i Pogotowia Ratunkowego pod samo wejście do Budynku grozi bezpośrednim niebezpieczeństwem utraty życia lub zdrowia przez ludzi oraz zniszczenia mienia (np. Budynku wskutek pożaru).

Inwestor w dniu 18.09.2020 r. postawił na działce nr 42/3 na początku ciągu pieszo – jezdny od strony ul. Łochowskiej dwa zabetonowane słupy stalowe, przygotowane do zawieszenia na nich bramy. Zawieszenie bramy umożliwi Inwestorowi całkowite zamknięcie ciągu pieszo – jezdny przy Budynku i wyeliminuje możliwość dojazdu do Budynku Straży Pożarnej i Pogotowia Ratunkowego. Co więcej, do Budynku nie będą mogli dojechać mieszkańcy Budynku, którzy są do tego uprawnieni, ani służby Spółdzielni wykonujące zadania związane z codzienną obsługą nieruchomości.

Mieszkańcy Spółdzielni poprzez zagrozenie ciągu pieszo – jezdny i postawienie słupów pod bramę, stali się niejako zakładnikami Inwestora, który nie liczy się z ich życiem, zdrowiem czy uprawnieniami.

Spółdzielnia stanowczo sprzeciwia się takiemu traktowaniu przez Inwestora mieszkańców Budynku i dlatego nie godzi się na zagrozenie ciągu pieszo – jezdny, postawienie słupów, ani na ewentualne zawieszenie bramy.

5. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał w dniu 8.09.2020 r. w sprawie sygn. XV GC 1640/ postanowienie o zabezpieczeniu. W postanowieniu tym Sąd zakazał Inwestorowi prowadzenia na działce nr 42/2 i 42/3 wszelkich prac. Zakaz ten obowiązuje do zakończenia postępowania sądowego w sprawie naruszenia przez Inwestora posiadania Spółdzielni.

Pomimo powyższego zakazu Inwestor nie przerwał ich, ale wciąż przejeżdża przez działkę nr 42/3 ciężarówkami i ciężkim sprzętem budowlanym, wyładowując i załadowując na działce nr 42/3 ciężki sprzęt budowlany oraz postawił ogrodzenia i słupy stalowe. Jest oczywiste, że wobec komplementarności jednych działań wobec drugich, przejazd przez działki objęte ww. postanowieniem obejmuje prace w rozumieniu w/w postanowienia. Kontynuowanie prac jest zatem wyrazem rażącego lekceważenia porządku prawnego przez Inwestora.

W związku z powyższym, Inwestor nie może wykorzystywać części działki nr 42/3 jako drogi dojazdowej do Inwestycji, przeładowywania ciężkiego sprzętu budowlanego oraz wykonywania innych prac, bez naruszania w/w natychmiast wykonalnego postanowienia Sądu.

Powyższe okoliczności zdaniem Spółdzielni wykluczają możliwość używania przez Inwestora części działki nr 42/3 jako drogi dojazdowej do Inwestycji.

II. Zdaniem Spółdzielni, zarzuty Inwestora odnośnie braku tytułu prawnego do działki nr 42/3 czy też Budynku opierają się na nieporozumieniu wynikającym z nieznamomości stanu faktycznego i niezrozumienia stanu prawnego.

1. Spółdzielnia w latach 70-tych XX w. zbudowała z własnych środków na działce nr 42/3 m. in. Budynek. Spółdzielnia dokonała ponadto zagospodarowania działki nr 42/3. Zagospodarowanie działki nr 42/3 i Budynku odbyło się w oparciu o decyzję Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 21.12.1971 r., nr GKM-V-Rej.IV/47/71, o ustanowieniu na rzecz Zgłaszającej użytkowania wieczystego na lat 99 terenu o pow. ca. 9 ha położonego w Warszawie przy ul. Radzymińskiej, Krótkiej, Łomżyńskiej, Kawęczyńskiej i Wołomińskiej.

Budynek oraz działka nr 42/3 należą do zasobów Spółdzielni jako spółdzielni mieszkaniowej. W związku z tym, Spółdzielnia posiada roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do powyższych działek w oparciu o art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65). Roszczenie to jest dochodzone przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w sprawie sygn. akt I C 724/11. Postępowanie sądowe w tej sprawie toczy się już 9 lat. Tak długi okres oczekiwania na zakończenie sprawy i regulację gruntów należy jednak złożyć przede wszystkim na karb obstrukcyjnej postawy Miasta Stołecznego Warszawy, a polegającej na zaniechaniu jakiegokolwiek aktywności w zakresie ustanowienia użytkowania wieczystego do działki nr 42/3. W posadowionym na działki nr 42/3 Budynku znajduje się spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, zarządzane przez Spółdzielnię jako spółdzielnię mieszkaniową.

Spółdzielnia jest zarządcą działki nr 42/3 i Budynku w oparciu o przepisy art. 1 ust. 3 i art. 17² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: USM), art. 44 Kc i art. 213 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24.04.2001 r.).

Zgodnie z art. 1 ust. 3 USM 3 Spółdzielnia jako spółdzielnia mieszkaniowa *ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków*. Mieniem w rozumieniu art. 44 Kc jest własność i inne prawa majątkowe. Wśród praw majątkowych znajdują się ograniczone prawa rzeczowe, czyli m. in. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu¹.

W Budynku znajduje się 15 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, z których dla 6 zostały założone księgi wieczyste. W dziale I-SP (Spis praw związanych

¹ J. Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna., LEX 2018, art. 44 KC , teza 1 ; art. 172 ust. 1 USM

z własnością) tych ksiąg wieczystych jest wpisana Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości.

Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych w Budynku to mienie członków Spółdzielni jako spółdzielni mieszkaniowej, nabyte przez nich na podstawie ustawy, tj. art. 213 ust. 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24.04.2001 r.). Spółdzielnia na mocy art. 1 ust. 3 USM jest zarządcą nieruchomości w rozumieniu art. 28 ust. 2 PB w zakresie mienia swoich członków w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w Budynku. Zarządzanie mieniem swoich członków w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokalu przez Spółdzielnię ma charakter ustawowy i obligatoryjny².

Treść art. 1 ust. 3 USM przesądza o tym, że spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązkowym zarządcą zasobów własnych oraz mienia członków nabytego na podstawie ustawy. *Spółdzielnia mieszkaniowa prowadząca najbardziej dla niej podstawową działalność w zakresie zarządzania własnym mieniem oraz mieniem swoich członków stanowi instytucjonalnego i przymusowego zarządcę nieruchomości*³.

2. W związku ze zobowiązaniem Miasta Stołecznego Warszawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego m. in do działki nr 42/3 oraz nieodpłatnego przeniesienia na Spółdzielni m. in własności Budynku (sprawa przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga, sygn. akt I C 724/11) – należy rozważyć znaczenie i skutki prawne wniosku Spółdzielni o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem własności Budynków, położonym na działce nr 42/3. W tym kontekście przytoczyć warto fragment rozważań zaprezentowanych przez Trybunału Konstytucyjny w wyroku z dnia 10.04.2006 r.⁴ (przedmiotem postępowania wszczętego na skutek skargi konstytucyjnej była weryfikacja konstytucyjności nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadzała dodatkowy, nieznany wcześniej, a obligatoryjny do spełnienia warunek dla podmiotów starających się o zawarcie umowy użytkowania wieczystego i przeniesienie własności budynku; źródłem wątpliwości było pytanie o dopuszczalność takiej interwencji legislacyjnej, która faktycznie utrudnia lub uniemożliwia uzyskanie takiego prawa przez osoby, które już w przeszłości wystąpiły z wnioskiem), a sytuacja skarżącego innego niż Spółdzielnia (skarżący nie zabudował bowiem nieruchomości) – Trybunał uznał racje skarżącego podmiotu.

Trybunał Konstytucyjny:

„W niniejszej sprawie jest poza sporem, że spełniający określone w cytowanym przepisie warunki skarżący nie nabył prawa użytkowania wieczystego. Prawo to powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej, co musi być poprzedzone zawarciem stosownej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej a jej posiadaczem. (...) Chociaż PTTK wystąpiło do odpowiedniego organu (Urząd Rejonowy w Sanoku) o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego, to jednak wniosek ten nie został uwzględniony. Skarżący skierował wówczas sprawę na drogę postępowania sądowego, domagając się złożenia przez pozwaną Skarb Państwa

² A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, [w:] Prawo spółdzielcze. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, WKP 2018, art. 1 USM; R. Dżiczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, WKP 2018, art. 1 USM, teza 10
³ K. Osajda, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Rok: 2019, Wydanie:4, art. 1 USM, teza 29; Wyrok NSA z dnia 15.01.2013 r., II FSK 933/11, Legalis nr 551647

⁴ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., sygn. SK 30/04.

oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, którego treścią miało być oddanie w użytkowanie wieczyste posiadanego gruntu i nieodpłatne przeniesienie własności znajdującego się na nim budynku.

Przed wydaniem wyroku nastąpiła jednak kilkukrotna zmiana stanu prawnego, w wyniku czego najpierw uchylona została ustawa z 29 kwietnia 1995 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (stanowiąca pierwotną podstawę roszczeń PTTK), a następnie nowelizacja objęła także zawierający normy prawa przejściowego art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) Tym samym ustawodawca wprowadził dodatkową (w stosunku do uprzednio sformułowanych) przesłankę, od spełnienia której uzależnił nabycie użytkowania wieczystego w trybie i na warunkach określonych w tym przepisie. Ponieważ PTTK nie zabudowało posiadanego gruntu, lecz jedynie modernizowało i rozbudowywało usytuowane na nim schronisko, roszczenie – którego zasadność, ze względu na normę wynikającą z art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9 ustawy nowelizującej, oceniana była przez sąd z punktu widzenia nowej treści art. 207 ust. 1 u.g.n. – zostało oddalone. Pełnomocnik skarżącego wywodzi, iż w ten sposób zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozbawiając pewną grupę podmiotów, w tym PTTK, ekspektatywy użytkowania wieczystego, naruszyła konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. (...)

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Trybunału, zasada ochrony praw nabytych znajduje zastosowanie jedynie wobec takich ekspektatyw praw podmiotowych, które mają charakter maksymalnie ukształtowany. Wymaga to spełnienia przez podmiot domagający się ochrony ekspektatywy wszystkich ustawowych przesłanek nabycia danego prawa. Stąd główną kwestią w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy art. 207 ust. 1 u.g.n. przed nowelizacją określał warunki, których ziszczenie przesądzało o prawie posiadacza do przekształcenia jego dotychczasowych uprawnień do nieruchomości w użytkowanie wieczyste (tzw. roszczenie o uwłaszczenie), czy jedynie umożliwiało posiadaczowi ubieganie się o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, przy czym jej dojście do skutku zależało od stanowiska właściciela nieruchomości.

Rozstrzygnięcie tej kwestii jest zadaniem trudnym zwłaszcza wobec istotnych rozbieżności w ocenie znaczenia art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu (obecna treść tego przepisu nie budzi sporów interpretacyjnych) występujących tak w piśmiennictwie naukowym, jak i – co ważniejsze – orzecznictwie sądowym. (...)

Wobec wszystkich przytoczonych wyżej argumentów, a jednocześnie wobec braku ustabilizowanej i jednolitej praktyki orzeczniczej sądów w tym zakresie, Trybunał Konstytucyjny przyjmuje na potrzeby niniejszego postępowania, że osobom spełniającym warunki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. przed nowelizacją przysługiwało roszczenie o użytkowanie wieczyste zajmowanych gruntów (i – oczywiście – związane z tym prawem nabycie własności znajdujących się na nich budynków). Tym samym w odniesieniu do tych osób można mówić o nabyciu ekspektatywy prawa majątkowego. Ostateczne (maksymalne) ukształtowanie tej ekspektatywy nastąpiło w stosunku do tych posiadaczy, którzy złożyli wniosek o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie czynność ta nie była ograniczona ustawowym terminem (...), jednak trzeba uznać, że jedynie jej podjęcie pozwalało posiadaczom pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że zobowiązane do tego organy zawrą z nimi, w sposób prawem przewidziany, umowę użytkowania wieczystego. Nadto należy przyjąć, że przez wystąpienie posiadaczy w tej sprawie do sądu (tj. złożenie pozwu o przekazanie im w drodze stosownej umowy pozostających w ich władaniu nieruchomości) – jak miało to miejsce w przypadku PTTK – nastąpiło wzmocnienie ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej.”

Nie jest to jedyne stanowisko Trybunału Konstytucyjnego na ten temat. W wyroku z dnia 8.12.2011 r. stwierdzono:

„Trybunał Konstytucyjny uznaje, że (...) użytkownikom wieczystym, którzy (...) prawidłowo złożyli wnioski o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności, przysługiwała maksymalnie ukształtowana ekspektatywa nabycia własności podlegająca ochronie z punktu widzenia konstytucyjnych zasad ochrony praw nabytych (art. 2 Konstytucji) oraz gwarancji ochrony praw majątkowych, w tym prawa własności (art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji). Dotyczyło to wszystkich użytkowników wieczystych bez względu na przedmiotowe cechy nieruchomości objętej wnioskiem. (...) Trybunał Konstytucyjny dostrzegł potrzebę ochrony tej ekspektatywy nabycia prawa własności w świetle art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Wprawdzie przepisy te, a zwłaszcza art. 64 ust. 2 Konstytucji, nie są źródłem formułowania na gruncie Konstytucji żądania uwłaszczenia, tj. nabycia posiadanej nieruchomości publicznej na własność, ani też nie można z nich wywodzić priorytetu ochrony własności państwowej i komunalnej przed przekształceniami.

Po złożeniu wniosku o przekształcenie ostatnim etapem zmierzającym do nabycia przez użytkownika wieczystego własności nieruchomości było wydanie konstytucyjnej decyzji przez właściwy organ administracji. Decyzja nie miała charakteru uznaniowego, tzn. organ administracji mógł wydać jedynie decyzję o przekształceniu prawa do nieruchomości i nie mógł w sprawie wydać decyzji odmownej.”⁵

Z powyższego wynika, że niezależnie od podstawy prawnej (przepisy art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, przepisy art. 207 lub 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), czy momentu, w którym wniosek został złożony – wystąpienie z wnioskiem o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oznacza nabycie ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, czyli prawa chronionego konstytucyjnie (gwarantowanego w ramach i w związku z zasadami ustrojowymi, w tym m.in. zasadą ochrony praw słusznie nabytych oraz interesów w toku, ochrony własności oraz innych praw majątkowych). Co również istotne: zainicjowanie sprawy sądowej, zdaniem Trybunału, nie stanowi okoliczności przerywającej bieg przedawnienia, ale „wzmocnienie ekspektatywy ostatecznie ukształtowanej”. Ponadto Trybunał nie tylko nie dopuszcza możliwości przedawnienia się owej ekspektatywy, ale neguje możliwość ingerencji w nią legislatora, akcentując jednocześnie „związanie” organów władzy publicznej żądaniem wnioskodawcy.

Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego oraz nauka prawa eksponuje stanowisko, zgodnie z którym źródłem ekspektatywy maksymalnie (ostatecznie) ukształtowanej jest złożenie wniosku o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Szereg publikacji naukowych, zarówno przywołanych przez Trybunał w cytowanych orzeczeniach, jak i niewymienionych w treści uzasadnienia⁶ wspiera to stanowisko. Analogiczną perspektywę (potwierdzenie uzyskania ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej na skutek złożenia

⁵ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 grudnia 2011 r., sygn. P 31/10, OTK-A 2011/10/114.

⁶ Tytułem przykładu: „ostateczne (maksymalne) ukształtowanie tej ekspektatywy nastąpiło w stosunku do tych posiadaczy, którzy złożyli wniosek o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Do zawarcia stosownej umowy mogło dojść wyłącznie na wniosek osoby uprawnionej. (...) jedynie więc złożenie wniosku pozwalało posiadaczom pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że zobowiązane do tego organy zawrą z nimi, w sposób prawem przewidzianym, umowę użytkowania wieczystego”. A. Prusaczyk [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tuładziecki, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa 2015, art. 207.

wniosku) przyjmowany był w przeszłości również przez Sąd Najwyższy⁷ oraz Naczelny Sąd Administracyjny⁸.

Reasumując powyższe rozważania, należy wskazać, że: **po pierwsze** ekspektatywa (zwłaszcza ekspektatywa maksymalnie ukształtowana) to „coś więcej” niż nadzieja na powstanie prawa (zaczątek prawa)⁹. Po drugie ekspektatywa maksymalnie ukształtowana to „coś innego” niż tzw. prawa nabyte *in abstracto*. Różnica polega na tym, że te drugie wynikają z obowiązujących przepisów prawa i do ich realizacji nie jest konieczne angażowanie organów władzy publicznej w drodze określonych procedur, podczas gdy ekspektatywa maksymalnie ukształtowana oznacza stan podmiotu, który spełnił wszystkie przesłanki do skonsumowania prawa podmiotowego, lecz „czeka” na jego realizację, tj. na formalne zakończenie postępowania/działanie po stronie podmiotów władzy publicznej. „Ostateczne (maksymalne) ukształtowanie” oznacza po prostu, że adresat prawa-beneficjent nie musi już podejmować żadnych dodatkowych aktywności, on zadośćuczynił już wszystkim warunkom niezbędnym do skonsumowania swego prawa podmiotowego¹⁰. Pamiętać trzeba, że – zarówno w świetle orzecznictwa, jak i literatury prawniczej – maksymalnie ukształtowana ekspektatywa nabycia prawa majątkowego objęta jest gwarancjami z art. 21 ust. 1 Konstytucji¹¹.

„Zgodnie z utrwaloną już linią orzecniczą, ochroną konstytucyjną zostały objęte wyłącznie ekspektatywy maksymalnie ukształtowane. Jest to pojęcie charakterystyczne dla prawa konstytucyjnego, niespotykane w innych gałęziach prawa. Pojawia się tylko w orzeczeniach TK, a w orzecznictwie innych sądów i doktrynie - w zakresie, w jakim odwołują się one do konstytucyjnej normy nakazującej ochronę praw nabytych. (...) ochrona konstytucyjna ekspektatyw jest znacznie węższa niż ochrona udzielana im na gruncie Protokołu nr 1 do Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Na podstawie art. 1 tego aktu, ochronie podlega "mienie" (ang. possessions, fr. biens). W jego zakres wchodzi w szczególności: rzeczy, prawa i korzyści majątkowe, jak również "uprawnione oczekiwania" (ang. legitimate expectations) ich realizacji. (...) Trybunał uznał, że "uprawnione oczekiwanie" wiąże się z wystąpieniem interesu majątkowego, chronionego roszczeniem, opartego na wystarczającej podstawie prawnej (w tym pojęciu Trybunał mieści również sytuacje, w których interes prawny podmiotu znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów). Ochronie na gruncie Konwencji podlegają zatem wszelkie ekspektatywy, rozumiane bardzo szeroko, także te, których nie można uznać za "maksymalnie ukształtowane".”¹²

Prawna ochrona ekspektatyw ostatecznie ukształtowanych nie jest zatem wyłącznie odosobnionym poglądem, czy lokalnym standardem konstytucyjnym, ale zobowiązaniem

⁷ Tak na przykład: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008, sygn. I CSK 117/08, Lex nr 465904.

⁸ Na przykład: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia, sygn. I OSK 1040/14, Lex nr 2032669.

⁹ Tytułem przykładu: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne - zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 135; K. Gandor, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław 1968; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Zdanie odrębne sędziego TK B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej do wyroku TK z 24 X 2000, SK 7/00, OTK nr 7/2000, poz. 256.*

¹⁰ Na temat ekspektatyw m.in.: K. Wojtyczek: *Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP*, Kraków 1999, s. 230 i n.; Z. Truskiewicz Zygmunt, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006; J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006; S. Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego*, „Rejent” 10/03, s. 183; G. Bieniek, S. Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia własności. W: Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013.

¹¹ Tytułem przykładu: M. Kaliński, A. Krzywoń, „Własność” jako przedmiot ochrony na podstawie art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, „Przegląd Sądowy”, styczeń 2015, s. 17-32 oraz przywoływane tam bogate orzecznictwo sądowe.

¹² M. Jackowski, *Ekspektatywa jako przedmiot ochrony konstytucyjnej*, „Państwo i Prawo”, 11/2007, s. 97.

organów władzy publicznej Rzeczypospolitej Polskiej, ugruntowanym w regulacjach na szczeblu ponadnarodowym.

Podsumowując powyższe: skoro wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przez podmiot uprawniony (Spółdzielnię jako spółdzielnię mieszkaniową) kreuje po stronie wnioskodawcy ekspektatywę maksymalnie (ostatecznie) ukształtowaną, chronioną konstytucyjnie, respektowanie jej jest nie tylko ogólną dyrektywą (deklaracją) ustrojową, ale powoduje stan związania po stronie adresata wniosku, a także wszystkich innych podmiotów władzy publicznej. Obowiązane są one respektować i realizować ekspektatywę zarówno ze względu na generalne zasady legalizmu i praworządności proceduralnej (m.in. art. 2, 7 Konstytucji), lecz także dlatego, że **uprawnienie wnioskodawcy korzysta z gwarancji konstytucyjnych (m.in. art. 64, art. 31 ust. 3 Konstytucji).** Rolą jednostek samorządu terytorialnego nie jest swobodne lub arbitralne decydowanie w tej materii, a restrykcyjne stosowanie przepisów o uwłaszczeniach.

W podsumowaniu należy podkreślić, że Spółdzielnia jest ustawowym i przymusowym zarządcą nieruchomości, tj. działki nr 42/3 i Budynku, spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w Budynku, a także jest uprawniona z ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowych działek, jest zarządcą obiektu budowlanego (nieruchomości) i posiada tytuł prawny zarówno do działek nr 42/2, 42/3, jak i Budynku. Z powyższego wynika, że Miasto St. Warszawa nie może pomijać i lekceważyć Spółdzielni przy podejmowaniu jakichkolwiek decyzji dotyczących korzystania z ww. nieruchomości. Nie może pomijać i lekceważyć wskazanych i opisanych w niniejszym piśmie sytuacji, a przede wszystkim opisanego postępowania Inwestora, który powołując się na wydane mu przez Miasto St. Warszawę zezwolenie i ustalenia stwarza niebezpieczeństwo dla życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Wobec stworzonego przez Inwestora ryzyka wypadków na skutek przejeżdżania ciężarówkami i ciężkim sprzętem budowlanym tuż przy wyjściu z klatki schodowej Budynku oraz przy boisku sportowym, zniszczenia sieci ciepłowniczej i gazowej oraz katastrofy budowlanej, a także uniemożliwienia służbom ratowniczym bezpośredniego dostępu do Budynku Spółdzielnia żąda natychmiastowej i właściwej reakcji władz Dzielnicy i Szanownej Pani Burmistrz osobiście.

W związku z opisanymi powyżej faktami Spółdzielnia zwraca się z żądaniem niezwłocznego rozwiązania Umowy dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 oraz Umowy dzierżawy nr 65/2020 z dnia 8.07.2020 r., w oparciu o § 8 ust. 3 zawarty w każdej z w/w umów. Zgodnie z tym postanowieniem umowa może zostać rozwiązana w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych i administracyjnych lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

Istnieje kilka przesłanek do tego, by Zarząd Dzielnicy Praga – Północ rozwiązał umowy dzierżawy z Inwestorem.

Po pierwsze, Spółdzielnia zgłosiła roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego do działek nr 42/2 i 42/3, które są objęte umowami dzierżawy z Inwestorem. Postępowanie w tej sprawie toczy się przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga pod sygn. akt I C 724/11.

Po drugie, Spółdzielnia w dniu 28.08.2020 r. wystąpiła z powództwem do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o ochronę naruszonego przez Inwestora posiadania działek nr 42/2 i 42/3 (sygn. akt XV GC 1640/20).

Spółdzielnia jest zatem osobą trzecią, która zgłosiła roszczenia dotyczących dzierżawionej nieruchomości w rozumieniu § 8 ust. 3 umów dzierżawy, co przemawia za rozwiązaniem umów dzierżawy. Tym bardziej, że zgodnie z § 8 ust. 3 umów dzierżawy Zarząd Dzielnicy powziął już wiadomość o toczących postępowaniach sądowych dot. dzierżawionych nieruchomości.

Na koniec za rozwiązaniem umów dzierżawy przemawia konieczność realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonego przez Spółdzielnię roszczenia, tj. natychmiast wykonalnego postanowienia o zabezpieczeniu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 8.09.2020 r. w sprawie sygn. XV GC 1640/20 (w załączeniu). Sąd w tym postanowieniu zakazał Inwestorowi prowadzenia wszelkich prac na działkach nr 42/2 i 42/3, a więc zgodnie z tym postanowieniem ani Zarząd Dzielnicy Praga – Północ ani Inwestor nie mogą zgodnie z prawem wykonywać umów dzierżawy do czasu zakończenia postępowania sądowego. Inwestor do czasu zakończenia postępowania sądowego nie może wykorzystywać działek nr 42/2 i 42/3 na drogę dojazdową i zaplecze budowy, gdyż to stanowiłoby pogwałcenie w/w postanowienia Sądu. Tak samo Zarząd Dzielnicy Praga – Północ nie może oddawać Inwestorowi działek nr 42/2 i 42/3 w dzierżawę, nie naruszając postanowienia Sadu o zabezpieczeniu. Z racji tego, że Zarząd Dzielnicy Praga – Północ jest jako organ jednostki samorządu terytorialnego zobowiązany do przestrzegania prawa, ma obowiązek zrealizować postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 8.09.2020 r. w sprawie sygn. XV GC 1640/20 i rozwiązać umowy dzierżawy.

Tym niemniej, Spółdzielnia mając świadomość, że Inwestor musi w jakiś sposób dojeżdżać do Inwestycji, gotowa jest wynająć Inwestorowi inny fragment działki nr 42/3 w jej południowej części, co umożliwi poprowadzenie drogi dojazdowej od ulicy Siedleckiej. Dojazd ten byłby bezpieczny, ominąłby bowiem wskazane powyżej zagrożenia, pozwalając równocześnie na sprawną obsługę budowy.

CZŁONEK ZARZĄDU



Anna Dobosz

PREZES ZARZĄDU



Andrzej Potrołniczak

POSTANOWIENIE

Dnia 08 września 2020 r.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XV Wydział Gospodarczy, w składzie:
Przewodniczący: asesor sądowy Michał Ptaszek
po rozpoznaniu w dniu 08 września 2020 r. w Warszawie na posiedzeniu niejawnym
w sprawie z powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" w Warszawie
przeciwko Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie
o zapłatę
w przedmiocie wniosku o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

- 1) zakazać obowiązanemu Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie prowadzenia prac na działkach ewidencyjnych nr 42/2 oraz 42/3 z obrębem 4-14-04 w Warszawie – na czas trwania niniejszego postępowania;
- 2) zagrozić obowiązanemu Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie nakazaniem zapłaty 15 000 zł (piętnaście tysięcy złotych) na rzecz uprawnionej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" w Warszawie na wypadek naruszenia zakazu określonego w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia;
- 3) oddalić w pozostałym zakresie wnioski uprawnionego.



wyjątkowo własnoręcznie podpisany
za zgodności z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Sekretarz Sądowy
Renata Kawińska-Trofańska

w IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Dnia 08 września 2020 r.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie/Referendarz sądowy
w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie
stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w całości / w zakresie

kwoty 1
.....
oraz poleca wszystkim organom, urzędom oraz osobom, którym to może dotyczyć,
aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą
wezwane, udzieliły pomocy.

Orzeczenie podlega wykonaniu jako ~~prawomocne~~ natychmiast wykonalne.

Nr PESEL/NIP/KRS powoda/wnieoskodawcy *93107*

Nr PESEL/NIP/KRS pozwanego/uczestnika *491808*

Wydano *z urzędu*

Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wynoszą

.....

za pobraniem zł. opłaty kancelaryjnej.



ASESOR SĄDOWY
Michał Ptaszek