



**Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
„RUDA”**

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

Warszawa, dn. 14.06.2023 r.

Szanowni Członkowie SBM „Ruda”

W związku z licznymi zapytaniami dot. wniosku o podział Spółdzielni **(w załączeniu)** uprzejmie informuję. Członkowie spółdzielni są uprawnieni, zgodnie z zapisami ustawy Prawo spółdzielcze, do żądania takiego podziału. Jest mi niezmiernie przykro, że nieodpowiedzialne działania części działaczy osiedlowych stanowiły, moim zdaniem, powód do złożenia wniosku o podział Spółdzielni.

Od 1990 r. po wydzieleniu się z NSBM nasza Spółdzielnia funkcjonuje jako całość, chociaż składa się z dwóch dużych nieruchomości: dz. 28/37 i 4/3. Działka 28/37 jest własnością Spółdzielni, natomiast dz. 4/3 to nieruchomość we władaniu SBM „Ruda”, do której Spółdzielnia w 2011 r. uzyskała prawo własności, stwierdzone postanowieniem sądu I instancji, a od tego postanowienia Dzielnicza Bielany złożyła apelację i postępowanie toczy się do dnia dzisiejszego. W czasie projektowania osiedla i jego realizacji nie przykładano szczególnej uwagi do regulacji własnościowej gruntu, a także do lokalizacji posadowienia mienia (majątku) wspólnego Spółdzielni. To podejście zmieniło się po transformacjach ustrojowych i nagle priorytetem stała się regulacja spraw gruntowych, w wyniku czego w 2001 r. SBM „Ruda” uzyskała użytkowanie wieczyste dz. 28/1. Natomiast do 2011 r. dz. 4/3 miała nieuregulowany formalnie stan prawny gruntów, uporządkowany dopiero postanowieniem sądu z 2011 r. przyznającego własność dz. 4/3 naszym spółdzielcom. Dokonanie wpisu do księgi wieczystej potwierdzającego naszą własność dz. 4/3 będzie możliwe dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o jej zasiedzeniu.

W Zarządzie SBM „Ruda” pracuję od 18 lat, z równym zaangażowaniem walczyłem o sprawy spółdzielców z obu nieruchomości. Wynikiem tego było przekształcenie w całości we własność Spółdzielni dz. 28/1, a także zasiedzenie dz. 4/3. Niestety polityka Dzielniczy Bielany i m.st. Warszawy polegająca na przeciąganiu postępowania o zasiedzenie dz. 4/3 powoduje, że nadal formalny status obu nieruchomości jest różny. Jako spółdzielcy spieramy się w różnych sprawach, ale pomimo tych różnic wspólnie korzystaliśmy proporcjonalnie z pożytków (w formie dopłat do czynszów i funduszu remontowego) wygenerowanych przez majątek wspólny Spółdzielni służący jej działalności gospodarczej, czyli lokale użytkowe i dzierżawy gruntów. Niestety, na Zebraniu Przedstawicieli w dn.

29.02.2020 r. dwaj przedstawiciele z dz. 28/1 Panowie Jacek Błaszczczyński i Paweł Szczepański zgłosili wniosek nr 13 (w załączeniu) zalecający Zarządowi przygotowanie projektu uchwały dot. wyodrębnienia własności lokali na dz. 28/1 z uwzględnieniem **niedokonywania** podziałów na dz. 28/1. Ww. wniosek przegłosowało „za” 47 przedstawicieli, „przeciw” było 19. Realizacja wniosku stanowiłaby pozbawienie członków Spółdzielni z dz. 4/3 nie tylko pożytków z mienia wspólnego zlokalizowanego w większości na dz. 28/1 (obecnie 28/37), ale także realną groźbę pozbawienia ich miejsc parkingowych (np. ogólnodostępny parking przy studni oligoceńskiej czy parkingi wokół dawnych tzw. ruin, na których od kilkudziesięciu lat parkują również spółdzielcy z dz. 4/3. Przez całą ostatnią kadencję Rady Nadzorczej kilkunastokrotnie zwracałem się z wnioskiem do jej Prezydium o doprowadzenie do wypracowania przez RN opinii ws. wniosku nr 13, ale mojego wniosku nie zrealizowano. Nadmieniam, że w Prezydium RN byli swojego czasu obaj wnioskodawcy, czyli Panowie J. Błaszczczyński i P. Szczepański.

Opinia prawna dot. wniosku na ZP z dn. 29.02.2020 r. ws. wyodrębnień własności lokali stanowi załącznik do niniejszego pisma, podobnie jak opinia prawna dot. zasad ew. podziału SBM „Ruda”.

Bardzo chciałbym uspokoić spółdzielców zapewnieniem, że nie powinno dojść do ograniczenia praw majątkowych jednej grupy członków Spółdzielni na rzecz drugiej, ale w kontekście wydarzeń ostatnich 3 lat, czyli zarówno tego feralnego wniosku zaakceptowanego przez ZP, jak i działań Prezydium i większościowej grupy członków ostatniej RN, nie jestem w stanie tego zagwarantować. Byliśmy bowiem świadkami nie tylko działań dążących do likwidacji Spółdzielni oraz niezgodnych z obowiązującymi przepisami, ale także czynności mających uchronić sprawców ww. nieprawidłowości przed odpowiedzialnością za ich działania. W związku z tym wszystkim nie da się wykluczyć, w przypadku gdyby te osoby znalazły się ponownie w organach Spółdzielni, kolejnych działań pomijających zasadę równego traktowania członków Spółdzielni czy wręcz kolejnego pomijania przepisów prawa. Miejmy jednak nadzieję, że chociaż w ostatniej chwili spółdzielcy zaczną się interesować sprawami swojego majątku i poprzez wybór rozsądnych osób do organów Spółdzielni uda nam się uniknąć wieloletnich awantur i postępowań sądowych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Śmieczyński

Członkowie Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej Ruda
zgodnie z załączoną listą

Warszawa, dn. 06.2023 r.

Przedstawiciel:
Dariusz Bednarek
ul. _____

tel. : _____
e-mail: _____

**Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej „Ruda”**
ul. Klaudyny 18a
01-864 Warszawa

My, niżej podpisani członkowie SBM „Ruda”, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na działce 4/3, żądamy wprowadzenia do porządku obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli naszej Spółdzielni punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie podziału SBM „Ruda” i wyłączenia z dotychczasowej Spółdzielni (w celu założenia nowej), zasobów zlokalizowanych na działce 4/3, wraz z proporcjonalnym podziałem składników majątkowych pomiędzy nowopowstałymi spółdzielniami.

Mamy na względzie, że obie nieruchomości Spółdzielni mają nierówny status prawny gruntów (działka 28/37 jest własnością SBM „Ruda”, a działka 4/3 jest w trakcie uprawomocnienia zasiedzenia). Obawiamy się, że działacze Spółdzielni z działki 28/37, których, ze względu na wielkość nieruchomości jest proporcjonalnie więcej zarówno w Radzie Nadzorczej, jak i na Zebraniu Przedstawicieli nie są zainteresowani dalszą kontynuacją zasiedzenia działki 4/3, więc może dojść do bojkotu z ich strony wszelkich działań, które organy spółdzielni mogłyby i powinny podjąć.

Ponadto, zdecydowana większość majątku wszystkich spółdzielców zlokalizowana jest na działce 28/37. Z tego faktu wynika nasza kolejna obawa, że majątek może zostać nieproporcjonalnie podzielony. Na ostatnim ZP został przecież złożony przez delegatów właśnie z działki 28/37 wniosek, który zakłada ustanowienie odrębnych własności lokali na tej nieruchomości bez wydzielenia z niej majątku (mienia) wspólnego. Realizacja takiego wniosku, notabene przegłosowanego przez Zebranie Przedstawicieli w 2020 r., spowodowałaby pozbawienie członków Spółdzielni z działki 4/3 należnej im części majątku wspólnego.

Z powyższych względów uważamy podział Spółdzielni za najbardziej racjonalny i umożliwiający nie tylko sprawiedliwy podział jej majątku, ale także przeniesienie decyzyjności w sprawie dalszych kroków prawnych dotyczących działki 4/3 na członków spółdzielni z tej nieruchomości. Są oni bowiem, w przeciwieństwie do spółdzielców z sąsiedniej działki, żywotnie zainteresowani korzystnymi dla nich działaniami i rozwiązaniami dotyczącymi ich majątku. Tylko podział spółdzielni gwarantuje nam efektywną i zdeterminowaną kontynuację działań mających na celu zasiedzenie, a nie przyjęcie innych form własności, np. grunt tylko pod budynkami w płatnym użytkowaniu wieczystym, proponowanych przez Urząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy i Urząd m.st. Warszawy.

Z poważaniem,

Dariusz Bednarek



Załącznik: lista podpisów członków SBM Ruda, ponumerowanych kart sztuk.

WNIOSEK NA ZEBRANIE
PRZESTANICIELI W DNIU 29. 02. 2020.

W CELU ZAPOBIEGNIĘCIA ROZPADOWI SPÓŁDZIELNI
SBM RUDA W WYNIKU PODZIAŁU DZIAŁKI 28/1
A W REZULTACIE ZADUDOWY ŻUDYKAMI WOLNYCH
PRZESTRZENI TANICH JAK PARKINGI SPÓŁCZNE
I PARKINGI SPÓŁDZIELCZE ZNAJDUJĄCE SIĘ
NA DZIAŁCE 28/1 ZALECA SIĘ ZARZĄDOWI
SBM "RUDA" PRZYGOTOWANIE PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE OKREŚCENIA PRZEDMIOTU ODRĘBNEJ
WŁASNOŚCI. LOKALI ZLOKALIZOWANYCH NA DZIAŁCE
28/1.

W CELU ZABEZPIECZENIA INTERESÓW WSZYSTKICH
MIESZKAŃCÓW SBM "RUDA" ZALECA SIĘ ZARZĄDOWI
SBM RUDA PRZYGOTOWANIE PROJEKTU UCHWAŁY
DOTYCZĄCEJ W ODRĘBNIENIA WŁASNOŚCI LOKALI
Z WZGLĘDNIE:

- 1) NIEDOKONYWANIA PODZIAŁÓW DZIAŁKI 28/1
- 2) ZACROWANIA DOSTĘPNOŚCI DOSTRZĘGOWYCH
CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH DLA WSZYSTKICH
MIESZKAŃCÓW OSIEDLA SBM "RUDA"

ZGODNIE Z POWYŻSZYM WNIOSEM ZALECA SIĘ
ZARZĄDOWI SPÓŁDZIELNI PRZEDSTAWIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY W ODRĘBNIENIACH
MIASTO UWZGLĘDNIĆ BĘDZIE PRZEMIESIENIE
NA UPRAWNIENIA PRAW WŁASNOŚCI DO COKAŁU
DZ. 28/1 BEZ DOKONYWANIA PODZIAŁU.

WNIOSEK SPORZĄDZIŁ

Jacek Francuski.

Stanisław Ruciński

Strona

za - 47
miejsc - 19

Warszawa, 07.06.2023 r.

**Opinia prawna
dot. wniosku na ZP z dn. 29.02.2020 r.
w sprawie wyodrębnień własności lokali**

Wnioskodawcy wystąpili o zalecenie Zarządowi przygotowania projektu uchwały dot. wyodrębnień lokali na działce 28/1 w SBM Ruda z założeniem, że działka ta nie ulegnie geodezyjnemu podziałowi, a zatem udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej będą odnosiły się do całości tego terenu.

W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy stwierdzić, że realizacja powyższego wniosku przez Zarząd Spółdzielni byłaby sprzeczna z zasadą funkcjonowania nieruchomości spółdzielczych jako jednobudynkowych. Art. 42 ust. 3 pkt. 1 usm nakazuje – poza ściśle określonymi wyjątkami – określanie przedmiotu odrębnej własności lokali w uchwale zarządu w taki sposób, by każdy budynek stanowił odrębną nieruchomość.

Ponadto, zgodnie z art. 40 usm, jako mienie spółdzielni (a nie współwłasność jej członków) powinny zostać geodezyjnie i cywilnoprawnie wyodrębnione te nieruchomości, które służą prowadzeniu np. działalności gospodarczej albo mają charakter infrastrukturalny.

W realiach SBM Ruda wnioskowany sposób wyodrębnienia lokali byłby rażąco krzywdzący dla mieszkańców działki nr 4/3, którzy są zmuszeni do korzystania z części nieruchomości – dz. 28/37, w tym m.in. z miejsc parkingowych, nie posiadając tego typu terenu w zakresie działki nr 4/3. Zarząd nie może podejmować uchwały, która nie brałaby pod uwagę interesów znaczącej grupy członków, naruszałaby funkcjonujące od kilkudziesięciu lat zasady korzystania z terenu osiedla Ruda i pozbawiałaby ich praw do wspólnego majątku.

Naruszenie interesów członków zamieszkałych w obrębie dz. 4/3 byłoby tym bardziej dotkliwe, że zgodnie z regulacjami art. 43 usm nie byłiby oni nawet uprawnieni do zaskarżenia podjętej przez Zarząd uchwały, nie będąc jej bezpośrednimi adresatami.

Zauważam ponadto, że nadal w toku pozostaje postępowanie sądowe, dotyczące wyodrębnienia lokalu z obszaru dz. 28/37, w którym został wydany prawomocny już wyrok wstępny, zatwierdzający określony sposób podziału tej nieruchomości. Uchwała Zarządu zgodna z zamierzeniem wnioskodawców pozostawałaby w kolizji z powyższym orzeczeniem.

**ADWOKAT
AGNIESZKA WINIARSKA**



Warszawa, 14.06.2023 r.

**Opinia prawna
dot. zasad ew. podziału SBM Ruda**

Zarząd SBM Ruda został powiadomiony o inicjatywie grupy członków Spółdzielni, zbierających podpisy pod wnioskiem o wprowadzenie do porządku obrad najbliższego ZP sprawy podziału Spółdzielni. Wydzieleniu jako nowy podmiot miałyby podlegać spółdzielnia utworzona w oparciu o zasoby mieszkaniowe zlokalizowane na działce nr 4/3 i odpowiednią część majątku służącego ogółowi mieszkańców, tj. działki nr 28/37.

Stosownie do art. 108 Pr. sp. (i nast.) podstawą uchwały podziałowej jest plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań. Kryterium przesądzającym o możliwości i trwałości dokonywanego podziału (tj. nieskuteczności ew. zaskarżenia uchwały ZP do sądu) jest ekwiwalentność ekonomiczna majątków obydwu spółdzielni (dotychczasowej i nowej), zwłaszcza w aspekcie majątku przynoszącego dochód z działalności gospodarczej. Każda ze spółdzielni powinna też stanowić jednostkę posiadającą możliwość samodzielnego – w aspekcie finansowym i organizacyjnym – funkcjonowania po podziale.

Z tego punktu widzenia projekt wniosku, anonsujący „proporcjonalny podział składników majątkowych pomiędzy nowopowstałymi spółdzielniami” jest uzasadniony. Należy założyć, że przy wydzielonej spółdzielni oprócz działki nr 4/3 pozostałaby odpowiednia część działki nr 28/37, przeznaczona pod miejsca parkingowe (wykorzystywana przez mieszkańców z dz. 4/3) oraz wydzielone geodezyjnie z dz. 28/37 części nieruchomości, zabudowane budynkami handlowymi/usługowymi. Podział składników majątku SBM Ruda powinien uwzględniać okoliczność, że tytuł prawny do dz. 4/3 pozostaje nadal sporny, zaś dz. 28/37 stanowi własność Spółdzielni. Ponadto budynek niemieszkalny (jedyny) na dz. 4/3, tj. ul. Klaudyny 18 A, niezależnie od kwestii własnościowych, jest przeznaczony w większości na pomieszczenia biurowe SBM Ruda i tylko w nieznacznej części generuje dochód z najmu. Plan podziału składników majątkowych, oparty na rzeczywistej ich wartości, powinien w oczywisty sposób uwzględniać powyższe aspekty i specyfikę struktury własnościowej obydwu nieruchomości, jak również okoliczności odnoszące się do potencjału ekonomicznego tych składników pod kątem możliwości generowania dochodów dla każdej ze spółdzielni.

Należy wreszcie zaznaczyć, że stosownie do art. 111 Pr. sp. nowoutworzona spółdzielnia staje się następczynią prawną SBM Ruda w zakresie praw i obowiązków związanych z przekazaniem jej majątkiem. Tak więc ta spółdzielnia będzie kontynuować działania (m.in. w ramach postępowania sądowego) o uregulowanie stanu prawnego dz. 4/3. Natomiast zobowiązania dotyczące tej działki (objęte dwoma procesami należności za bezumowne korzystanie z gruntu na kwotę ok. 15 mln zł) jako powstałe przed datą podziału obciążają solidarnie obydwie spółdzielnie.

**ADWOKAT
AGNIESZKA WINIARSKA**

Agneska Winarska