

PROJEKT

UCHWAŁA Nr 8 / 2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „GRABÓW” z siedzibą w Warszawie

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, stosownie do treści art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz § 110 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni, niniejszym wyraża zgodę na dokonanie przez Spółdzielnię sprzedaży udziałów w prawie własności działek ewidencyjnych gruntu:
 - 1) nr 28/3 przy ul. Samsonowskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW numer **WA5M/00482398/0**;
 - 2) nr 28/6 przy ul. Samsonowskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW numer **WA2M/00091023/2**.

- na rzecz poszczególnych właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich znajdujących się pod adresami: ul. Samsonowska nr 2, 4, 6, 8, 10 i 12.
2. Sprzedaż, o której wyżej, nastąpi z uwzględnieniem odpowiednich udziałów w obydwu działkach ewidencyjnych pozostających w posiadaniu poszczególnych właścicieli nieruchomości przy ul. Samsonowskiej w Warszawie, tj. w zakresie przedstawionym na mapie sytuacyjnej stanowiącej **załącznik nr 1** do uchwały, będący jej integralną częścią.
3. Cena za poszczególne udziały w działkach ew. nr 28/3 i 28/6 zostaje ustalona jako symboliczna, tj. w kwocie 1,00 zł za metr kwadratowy gruntu – celem uniknięcia rażącego poszkodowania kupujących z uwagi na dokonanie sprzedaży nieruchomości gruntowej na ich rzecz w innej dacie niż data dokonania czynności notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. Sprzedaż udziałów w nieruchomościach następuje w celu doprowadzenia do uregulowania stanu prawnego i faktycznego działek gruntu stanowiących własność Spółdzielni, a pozostających w posiadaniu osób trzecich (mieszkańców Spółdzielni), którym służą roszczenia przeciwko Spółdzielni o sądowe stwierdzenie zasiedzenia prawa własności działek gruntu nr 28/3 i 28/6 we właściwych udziałach.

5. Wykonanie niniejszej uchwały Walne Zgromadzenie powierza Zarządowi Spółdzielni, w tym w szczególności w zakresie określenia prawidłowych udziałów w ww. działkach gruntu.
6. Uchwała została poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 26.06 2024 roku, w głosowaniu jawnym, w którym oddano następującą liczbę głosów:

1) głosy „Za”:

2) głosy „Przeciw”:

UZASADNIENIE

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRABÓW” w Warszawie w okresie tzw. komunalizacji ujawniła, że poszczególni mieszkańcy segmentów (domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej) przy ul. Samsonowskiej od 2 do 12 od momentu przekazania im segmentów i wzniesienia ogrodzeń tych nieruchomości pozostają w posiadaniu części działek ewidencyjnych nr 28/3 i 28/6 – w zakresie przedstawionym na dołączonej mapie.

W związku z faktem, że jedynym właścicielem wyżej wymienionych działek pozostaje obecnie Spółdzielnia, w celu uregulowania zaistniałej rozbieżności pomiędzy stanem prawnym oraz faktycznym do m.st. Warszawy został złożony wniosek o dokonanie podziału administracyjnego nieruchomości na mniejsze działki gruntu, aby było możliwe przyłączenie ich do poszczególnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными przy ul. Samsonowskiej – wyłącznie w takim zakresie, w jakim faktycznie od ponad kilkudziesięciu lat pozostają w posiadaniu poszczególnych właścicieli nieruchomości posadowionych przy tej ulicy pod numerami od 2 do 12.

Pomimo wyczerpującego uzasadnienia takiego wniosku, w związku z wyłączeniem przez postanowienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego możliwości wydzielenia tak małych działek, Spółdzielnia uzyskała decyzję odmowną. Celem natomiast wyczerpania drogi administracyjno-sądowej w tym zakresie, zostało przeprowadzone również postępowanie odwoławcze przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie oraz do sygn. akt: I SA/Wa 1453/23 postępowanie przed Wojewódzkim Sądem

Administracyjnym w Warszawie ze skargi Spółdzielni. Wykorzystanie całej możliwej drogi odwoławczej potwierdza natomiast, że jedynym obecnie możliwym rozwiązaniem umożliwiającym dokonanie podziału działek nr 28/3 i 28/6 jest sprzedaż poszczególnych udziałów w działkach gruntu, a następnie sądowe zniesienie współwłasności.

W związku z powyższym, celem ostatecznego doprowadzenia do uregulowania stanu prawnego gruntów Spółdzielni w obrębie zarządzanego przez nią osiedla jest przeprowadzenie postępowania, o którym wyżej – wymagającego wcześniejszej uchwały zezwalającej na dokonanie rozporządzenia udziałami w nieruchomości Spółdzielni, co do których roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności służą poszczególnym właścicielom segmentów przy ul. Samsonowskiej 2-12 w Warszawie.

Konieczne tym samym wyjaśnienie, że rezygnując z przeprowadzenia powyższego postępowania, Spółdzielnia naraża się na szereg postępowań sądowych na drodze cywilnej, które będą wiązać się z dodatkowymi kosztami, wielokrotnie przewyższającymi te, których poniesienie przewiduje Spółdzielnia w celu załatwienia sprawy.

Załącznik nr 1: *mapa sytuacyjna nieruchomości sporządzona przez biegłego geodetę, przedstawiająca stosowne części nieruchomości odpowiadające udziałom przewidzianym do sprzedaży na rzecz poszczególnych właścicieli nieruchomości przy ul. Samsonowskiej.*

lp.	adres	projektowana działka	powierzchnia m2	udział	uwagi
1	Samsonowska 2	28/33	65	0,3869	
2	Samsonowska 4	28/34	11	0,0655	
3	Samsonowska 6	28/35	11	0,0655	
4	Samsonowska 8	28/36	11	0,0655	
5	Samsonowska 10	28/37	11	0,0655	
6	Samsonowska 12	28/38	14	0,0833	
7	MSM Grabów	28/39	45	0,2678	
			168	1	