



www.wsmzoliborz.pl
wsm@wsmzoliborz.pl

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ZESPÓŁ RADCÓW PRAWNYCH

01-737 Warszawa, ul. Elbląska 14 Telefon/Fax: 22 561 34 36 e-mail: prawny@wsmzoliborz.pl

Numer KRS 0000074605

REGON 000489811

NIP 525-000-64-95

Warszawa, dnia 11 lutego 2014 r.

Y. Zarychta
Zu



Szanowny Pan Dyrektor

Jacek Zarychta

WSM Administracja Osiedla

Młociny

ul. Wrzeciono 14 a

01 – 961 Warszawa

I.dz. 85/w/14

OPINIA PRAWNA

Przedmiot opinii: Zwrot nadpłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na Osiedlu Młociny

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 stycznia 2014 r. Administracji Osiedla WSM „Młociny”, wasz znak NA7/59/2014, w sprawie opinii prawnej dotyczącej zwrotu nadpłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na Osiedlu Młociny, stwierdzam co następuje

Stan faktyczny:

Rada Nadzorcza WSM uchyliła uchwałę nr 7/2013 Rady Osiedla z dn. 30 września 2013 r., w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla Młociny na rok 2014. Podstawą uchylenia była sprzeczność postanowień uchwały z art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Aktualnie do Administracji Osiedla Młociny wpływają pisma, w których członkowie Spółdzielni żądają zmniejszenia opłat, które są pobierane na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, w wysokości nadpłaconej kwoty tytułem wieczystego użytkowania, wyliczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

Kwota nadpłaconych w latach 2001-2008 opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1.599.385,46 i została zwrócona przez Urząd m.st. Warszawa. Zwrot wynika z faktu

nieuwzględnienia uzyskanej przez Spółdzielnię 50% bonifikaty. Bonifikata dotyczy jednak osób użytkujących lokale spółdzielcze, zatem właściciele lokali z chwilą wyodrębnienia lokalu utracili uprawnienie do powyższej ulgi. Własność tych wyodrębnionych lokali była następnie niejednokrotnie przenoszona na kolejne osoby.

W momencie zwrotu przez m.st. Warszawa pobranych nadpłat pojawiło się pytanie komu owe nadpłaty powinny być zwrócone.

Stan prawny:

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 548 kodeksu cywilnego, który stanowi w § 1 iż, z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy. § 2 mówi natomiast, jeżeli strony zastrzegły inną chwilę przejścia korzyści i ciężarów, poczytuje się w razie wątpliwości, że niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z tą samą chwilą.

Wnioski z opinii:

Mając na uwadze powyższe, w mojej ocenie indywidualnie wyliczonymi kwotami należy uznać te osoby, które obecnie posiadają tytuł prawny do lokalu.

Wynika to z dyspozycji art. 548 kc który stanowi, iż na nabywcę (w tym wypadku nabywcę lokalu) przechodzą korzyści i ciężary związane z rzeczą, chyba że strony w umowie zawartej w formie aktu notarialnego postanowiły inaczej.

Skoro kwota pobrana tytułem użytkowania wieczystego była zawyżona, na nabywcę lokalu przechodzi „korzyść” w postaci roszczenia o zwrot nadpłaconych kwot tytułem użytkowania wieczystego.

RADCA PRAWNY

Michał Gołąb
Wz-7294