

## Protokół nr 3/2020

Z posiedzenia Zarządu S.M. „POLNA” dnia 28.01.2020 r.

Obecni: Prezes Zarządu – Maciej Wróblewski, Członkowie – Iwona Korn, Andrzej Boratyński.

### I. Sprawy lokali użytkowych

28 stycznia br. Zarząd podjął Uchwałę nr 6/2020 w sprawie podpisania z najemcą lokalu LU2B, firmą Fresh Coffee spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, aneks nr 8 do umowy najmu ujednoliconej aneksem nr 4 dnia 29 grudnia 2010 r, zmieniający zapis par. 6 ust. 1 umowy, odnoszący się do czasu trwania umowy, w ten sposób, że umowa zawarta na okres 5 lat po upływie tego okresu ulega automatycznemu przedłużaniu na kolejne 5 lat. (załącznik 1).

Uzasadnienie zapisane w treści uchwały.

### II. Sprawy różne

21 stycznia br. został zawarty Aneks nr 3 do Umowy Zlecenie z dnia 2 listopada 2017 r z panią Grażyną Grabowską, który przedłuża czas trwania Umowy do 31 marca 2020 r.

Prowadzona jest korespondencja właścicielem mieszkania nr 11 (załącznik 2)

### III. Sprawy trafo

22 stycznia odbyła się w Sądzie Apelacyjnym rozprawa o bezumowne korzystanie ze stacji trafo przez Innogy S.A. Sąd uznał roszczenie Spółdzielni - została zasądzona kwota 21 960 zł od Innogy na rzecz spółdzielni a także nie nastąpiło zasiedzenie (załącznik 3)


### IV. Sprawy techniczne

W związku z zakończeniem remontu pomieszczenia PR1C Zarząd postanowił zakupić stoły i krzesła, które będą wykorzystywane na Walne Zgromadzenia i imprezy kulturalne. Podjęto Uchwałę nr 7/2020 z dnia 28 stycznia br. w sprawie zakupu stołów konferencyjnych i krzeseł. Koszt mebli to 12 411,93 zł (załącznik 4).

Na tym Protokół zakończono

  
Prezes Zarządu  
Maciej Wróblewski

  
Członek Zarządu  
Iwona Korn

  
Członek Zarządu  
Andrzej Boratyński

12021

**Uchwała nr 6/2020**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”**  
**z dnia 28 stycznia 2020 r.**

W sprawie: Podpisania aneksu nr 8 do umowy najmu lokalu LU2B.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając w trybie § 4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu, w głosowaniu jawnym (3 głosy za), postanawia:

**§ 1**

Podpisać z najemcą lokalu LU2B, firmą Fresh Coffee spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie 00-644; ul. Polna 54 lok. LU2 B ujawnioną pod nr 0000372073 Krajowego Rejestru Sądowego, REGON 142709197, NIP 9512328470, aneks nr 8, do umowy najmu ujednoliconej aneksem nr 4 dnia 29 grudnia 2010r, zmieniający zapis par. 6 ust. 1 umowy, odnoszący się do czasu trwania umowy, w ten sposób, że umowa zawarta okres 5 lat po upływie tego okresu ulega automatycznemu przedłużaniu, każdorazowo na kolejne 5 lat.

*Uzasadnienie:*

*Najemcy lokalu, firmie Fresh Coffee spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, 29.12.2020 kończy się drugi okres najmu czasowego i umowa powinna przejść w tryb umowy bezterminowej. W związku z planowanym przez najemcę na 2020 rok generalnym remontem lokalu, uwzględniającym wymianę wyposażenia gastronomicznego, o wartości ponad 500 000 zł wystąpił on z prośbą aby umowa nie przekształcała się w formę bezterminową lecz była każdorazowo automatycznie przedłużana na kolejne okresy 5-cio letnie.*

*Zarząd przeprowadził konsultacje z Radcą Prawnym możliwości zawarcia tego rodzaju aneksu i otrzymał pozytywną opinię w tej kwestii.*

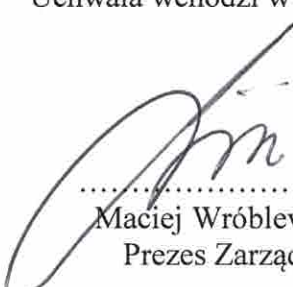
*Przeanalizowano sytuację rynkową w obszarze najmu lokali użytkowych w okolicy naszego budynku. Analiza ta wykazała znaczny wzrost ilości lokali w okolicy (powstawanie nowych biurowców) a tym samym spadek zainteresowania lokalami użytkowymi oraz tendencje do obniżania czynszów najmu w celu zatrzymania bieżących najemców.*


*Współpraca z firmą Fresh Coffee w okresie ostatnich 10 lat układała się bardzo dobrze. Najemca terminowo wywiązywał się ze wszystkich zobowiązań zawartych w umowie najmu, terminowo regulował należności jak również jego działalność nie była uciążliwa dla mieszkańców. Zarząd przeprowadził konsultacje z Radą Nadzorczą która pozytywnie zaopiniowała wniosek Najemcy.*


*Zmiana treści umowy nie wpływa na wielkość zobowiązań tak też zapisy § 49 ust 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” nie mają w tym przypadku zastosowania.*

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
.....  
Maciej Wróblewski  
Prezes Zarządu

  
.....  
Iwona Korn  
Członek Zarządu

  
.....  
Andrzej Boratyński  
Członek Zarządu

## **Aneks nr 8**

do umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2008r.  
ujednoliconej aneksem nr 4 dnia 29 grudnia 2010r.

podpisany w dniu 29 stycznia 2020 roku w Warszawie, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „POLNA”** z siedzibą w Warszawie 00-644, ul. Polna 54 lok nr 1  
ujawnioną pod nr 61327 Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 525 000 63 60

reprezentowaną przez:

- 1) Macieja Wróblewskiego – Prezesa Zarządu
- 2) Iwonę Korn – Członka Zarządu
- 3) Andrzeja Boratyńskiego – Członka Zarządu

zwaną dalej **Wynajmującym**,

**a**

**Fresh Coffee spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Warszawie 00-644;  
ul. Polna 54 lok. LU2”B” ujawnioną pod nr 0000372073 Krajowego Rejestru Sądowego,  
REGON 142709197, NIP 9512328470.

reprezentowaną przez

- 1) Mateusza Sygułę- Członka Zarządu
- 2) Karola Szafrąca – Członka Zarządu

zwaną dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

### § 1

Strony zmieniają brzmienie § 6 ust. 1 Umowy, nadając mu następującą treść:

### § 6

1. *Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat, tj. do dnia 29 grudnia 2015 roku. Jeżeli na trzy miesiące przed końcem tego okresu Najemca nie złoży oświadczenia o braku woli przedłużenia Umowy, przedmiotowa Umowa będzie ulegała automatycznemu przedłużaniu, każdorazowo na czas określony kolejnych 5 lat, z tym zastrzeżeniem, że począwszy do 2025 roku Wynajmujący będzie miał prawo do zmiany wysokości czynszu nie więcej jednak niż o 20% stawki czynszu najmu obowiązującej w ostatnim dniu każdego pięcioletniego okresu trwania umowy.*

*Jednocześnie Strony przewidują możliwość rozwiązania niniejszej umowy w zwykłym trybie, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia dla każdej ze Stron, nie wcześniej niż po roku 2030 roku.*



§2

Przyjęta zmiana w treści § 6 Umowy obowiązuje od daty podpisania niniejszego Aneksu.

§3

Pozostałe zapisy Umowy najmu pozostają bez zmian.

§ 4

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Maciej Wróblewski*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Krzysztof Korn*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Andrzej Boratyński*

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”  
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

1102 2

# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54  
REGON 012085330  
NIP 525-000-63-60

Konta w PKO BP:  
Rachunek bieżący: 69 1020 1156 0000 7002 0007 4146  
Fundusz remontowy: 91 1020 1156 0000 7102 0013 4908

L.dz. 21/W/2020

Warszawa, dn. 22 stycznia 2020 r.

**Mikołaj Sorokowski**  
**ul. Polna 54 m. 11**  
**00-644 Warszawa**

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 20 stycznia 2020 r. uprzejmie informujemy, że zgodnie z zapisami § 7 ust. 2 Statutu S.M. „POLNA” żądanie zwrotu wpłat dokonanych na udziały może zostać złożone przez **byłego członka po ustaniu jego członkostwa**.

Mimo iż złożył Pana wniosek „żądanie zwrotu wpłat dokonanych na udziały” w dniu 16 grudnia 2019 r. razem z wypowiedzeniem członkostwa, to nabiera ono mocy prawnej z dniem ustania Pana członkostwa w Spółdzielni.

Tym samym podtrzymujemy nasze stanowisko wyrażone w piśmie z dn. 18 grudnia 2019 r.

Z poważaniem  
Zarząd SM „POLNA”

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Maciej Wróblewski*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Iwona Korn*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Andrzej Boratyński*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”  
00-644 Warszawa, ul. Polna 54  
-1-

Warszawa, dn. 20 stycznia 2020 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA POLNA  
00-644 Warszawa  
Ul. Polna 54/1

### Zarząd Spółdzielni

W odpowiedzi na pismo Zarządu SM „Polna” z dnia 18 grudnia 2019 r., znak 350/W/2019, proszę o wypłatę mojego udziału po zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego za rok 2019, ponieważ zgodnie ze statutem Spółdzielni, paragraf 7, ustęp 5, cytuję:

„Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ustępu 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniami.” (podkreślenie moje)

Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa z SM „Polna”, czyli „wystąpienie z żądaniami”, złożyłem 16 grudnia 2019 r., w związku z tym wypłata powinna nastąpić po zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego za rok 2019 r.

Również ustęp 4 paragrafu 7 świadczy o tym, że istotna jest data wystąpienia z żądaniami (złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu członkostwa) a nie data ustania tegoż członkostwa w SM „Polna”.

Paragraf 9, na który powołuje się pismo Zarządu dotyczy wyłącznie procedury wystąpienia ze Spółdzielni, a nie procedury wypłaty wpłaconego przeze mnie udziału, który jest opisany w paragrafie 7, ustępy 4 i 5. Brzmienie ustępów 4 i 5 wskazuje, że data złożenia żądania a nie ustania członkostwa decyduje, którym roku finansowym jest wypłacony udział.

M. Sorokowski

Mikołaj Sorokowski

00-644 Warszawa  
Polna 54 m 11

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”

Wpłynęło dnia 20.01.2020r.

L.Dz. 19/P/2020

*A. Harman*

Sygn. akt VA Ca 134/19

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”

Wpłynęło dnia 18.02.2020.

L.D2 38/P/2020

*A. Hermola*



## Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Dnia 22 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący: Sędzia SA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie SA Przemysław Kurzawa

SA Edyta Jefimko

Protokolant: sekr. sądowy Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2020 r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” z siedzibą w Warszawie

przeciwko Innogy Stoen Operator spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt II C 673/13

- I. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że zasądza od Innogy Stoen Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” z siedzibą w Warszawie kwotę 21960 (dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 września 2013 r. do dnia zapłaty;**
- II. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polna” w Warszawie wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od Stoen Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie kwoty 372000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną, w okresie dziesięciu lat poprzedzających wniesienie pozwu, z nieruchomości pozostającej przez ten okres użytkowaniu wieczystym powódki, położonej przy ul. Polnej 54, złożonej z działem o numerach 71 i 73, w sposób odpowiadający nieustanowionej na rzecz pozwanej służebności przesyłowej, obejmującej grunt wokół wzniesionej na początku lat 60 – tych stację transformatorową z urządzeniami pod jego powierzchnią liniami przesyłowymi, stanowiącymi część przedsiębiorstwa pozwanej, która tę nieruchomość wykorzystuje na własne potrzeby, w tym w celach zarobkowych, dostarczając w ten sposób energię nie tylko do powodowej spółdzielni, lecz też do wielu innych odbiorów ponoszących koszty związane ze zaopatrywaniem przez pozwaną w energię elektryczną.

Pozwana spółka wносиła o oddalenie powództwa. Nie zaprzeczając, że na własne potrzeby korzysta ze stacji transformatorowej położonej na wskazanej w pozwie nieruchomości, jak też z podziemnych linii energetycznych, jako części swojego przedsiębiorstwa, pozwana podnosiła, że stan ten został ukształtowany zgodą wyrażoną na początku lat 60–tych przez poprzednika prawnego powódki, który dobrowolnie i nieodpłatnie przekazał protokołem poprzednikowi strony pozwanej wskazaną stację wraz podziemnymi liniami energetycznymi, które w żaden sposób, poza powierzchnią zajęta pod stację, nie ograniczają pozwanej w zakresie korzystania z zajętej w ten sposób części spornej działki, lecz służą powódce zgodnie z ich przeznaczeniem polegającym do doprowadzaniu energii



okolicy dostarczana jest energia elektryczna średniego i niskiego napięcia, której parametry zostały dokładnie opisane w uzasadnieniu wyroku wydanego w tej sprawie. Ustalono też zostało, że inwestorem w zakresie wzniesienia tej stacji i związanych z nią urządzeń przesyłowych była poprzedniczka prawa powódki, która we wskazanym okresie działała pod nazwą Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Politechnika”, która 1 grudnia 1961 r. przekazała nieodpłatnie budynek stacji transformatorowej wniesiony na tej nieruchomości do majątku Zakładu Energetycznego Warszawa–Miasto, którego dalszym następcą, wskutek przekształceń podmiotowych opisanych przez Sąd Okręgowy, pozostaje obecnie pozwana spółka. Ustalono też zostało, że wskazana stacja została przyjęta do eksploatacji z końcem marca 1962 r., zgodnie z protokołem technicznego jej odbioru z 30 marca 1962 r. Podziemne linie energetyczne zostały zaś przyjęte na majątek wskazanego dostawcy energii elektrycznej w dniu 8 czerwca 1962 r. Sąd Okręgowy także ustalił, na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji Jerzego Prokopowicza wielkość powierzchni zajętej pod sporną stację transformatorową, na 0,0037 zł ha, jak też gruntu niezbędnego do korzystania z urządzeń przesyłowych urządzonych na wskazanej w pozwie nieruchomości, na 0,0064 ha, długość kabli energetycznych, wynoszącą 271,95 m, jak też wielkość całkowitą ograniczonego użytkowania przez spółdzielnię tych części działki, które zostały zajęte pod wskazane urządzenia przesyłowe i są niezbędne do ich prawidłowej eksploatacji, osobno dla stacji, oddzielnie zaś dla linii kablowych, w wielkości odpowiednio 72 m<sup>2</sup> i 27,39 m<sup>2</sup>, tj. łącznie 147,46 m<sup>2</sup>. Na podstawie zaś opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania wartości nieruchomości Maryli Drab Sąd Okręgowy ustalił wysokość wynagrodzenia objętego powództwem w części odnoszącej się do wskazanych powierzchni na kwotę 73200 zł za okres 10-ciu lat sprzed wniesienia pozwu, jak też na kwotę 21960 zł w odniesieniu do okres 3 lat sprzed jego złożenia. Nie została zaś wykorzystana opinia biegłej Małgorzaty Kozak.

przez Sąd Okręgowy, który o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona powodowa, która zaskarżyła ten wyrok w części dotyczącej oddalenia powództwa o zasądzenie na rzecz powódki kwoty 111600 zł z tytułu wynagrodzenia należnego od pozwanej za okres trzech lat korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki sprzed wniesienia pozwu, wyliczonej w oparciu o załączony do pozwu operat. Strona skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie zasad swobodnej oceny tej części dowodów z opinii biegłych sporządzonych w tej sprawie, na których Sąd Okręgowy oparł dokonane ustalenia, w tym sprzeczne z art. 233 § 1 w zw. z art. 227 i art. 3 k.p.c. ustalenie powierzchni gruntu wykorzystywanego przez stronę pozwaną oraz wysokości wynagrodzenia za jej używanie dla swoich potrzeb, na podstawie opinii biegłych Mirosława Hermana i Maryli Drab, z pominięciem korzystniejszej dla powódki opinii biegłego od elektroenergetyki Stanisława Gery i załączonego do pozwu operatu szacunkowego. Następne zarzuty, które zostały podniesione w apelacji, dotyczyły naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 292 i art. 352 § 1 i 2 w zw. z art. 172 § 1 i 2 oraz art. 224 i art. 225 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że pozwana spółka nabyła w drodze zasiedzenia służebność odpowiadającą treści służebności przesyłową, że linie tego rodzaju stanowią rodzaj „widocznego urządzenia” w rozumieniu pierwszego z tych przepisów, jak też że pozwana realizowała posiadanie tej służebności w dobrej wierze oraz że zasiedzenie takiej służebności uniemożliwiło uwzględnienie żądania opartego na dwóch ostatnich z powołanych przepisów. Skarżąca wносиła w oparciu o podane zarzuty o zmianę skarżonej części wyroku Sądu Okręgowego przez zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 111600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i obciążenie pozwanej kosztami postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylenie oraz

a tym samym z udziałem którego zainstalowane na tej nieruchomości urządzenia przesyłowe zostały przekazane do majątku poprzednika prawnego pozwanej, na korzyść której nie doszło jednak na tle okoliczności tej sprawy do zasiedzenia, ze skutkiem na 28 maja 2000 r., służebności gruntowej odpowiadającej treści nieznanej wówczas instytucji służebności przesyłowej, wprowadzonej natomiast kilka lat później do przepisów kodeksu cywilnego, czyli w art. 305<sup>1</sup> i nast.

Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie zasiedzenia przez pozwaną wskazanej służebności nie było uzasadnione. Oparte bowiem zostało na istotnym błędzie w subsumpcji i zastosowaniu art. 292 w zw. z art. 172 i nast. k.c. W pierwszym z tych przepisów została ustanowiona reguła wskazująca na możliwość zasiedzenia służebności gruntowej, z ograniczeniem jednak tylko do sytuacji, gdy polega ona na korzystaniu przez posiadacza niemającego tytułu do używania gruntu w określony sposób, w tym w zakresie odpowiadającym treścią później wprowadzonej służebności przesyłowej z „trwałego” oraz „widocznego urządzenia”. Na tle okoliczności tej sprawy przesłanka tego rodzaju została z pewnością spełniona, mimo odmiennego stanowiska powódki, wyrażonego też w apelacji zarzutem naruszenia wskazanego przepisu przez Sąd Okręgowy, lecz uzasadnionego w sposób niewłaściwy, wymagający korekty. Poza sporem musi bowiem pozostawać, że stacja transformatorowa takim urządzeniem była i nadal pozostaje. Nie może ulegać wątpliwości, że w sposób trwały i dający się jednak dostrzec, mimo ułożenia kabli energetycznych pod powierzchnią gruntu, zostały one połączone ze stacją wypełniającą swoje zadania, również na korzyść osób zamieszkujących bloki należące do powódki. Sposób uzasadnienia tego zarzutu nie zasługiwał na uwzględnienie. Naruszenia wskazanych przepisów można się było jednak dopatrzeć z zupełnie innego punktu widzenia, który zostało przez skarżącego i Sąd Okręgowy zupełnie pominięty. Wiązał się jednak z końcowym zapisem zawartym w art. 292 k.c., dotyczącym odpowiedniego stosowania do zasiedzenia służebności gruntowej przepisów o nabywaniu własności przez jej



tym samym nieodpłatnego, na podstawie którego poprzednik prawny pozwanej uzyskał tytuł do wskazanego korzystania z ustalonej przez Sąd Okręgowy, przy pomocy biegłych z zakresu geodezji, części spornej nieruchomości. Wykonywał na tej podstawie swoje obowiązki związane z zadaniem o właściwy technicznie i funkcjonalnie stan wskazanych urządzeń przesyłowych, w tym stacji będącej częścią przedsiębiorstwa energetycznego. Nabycie umownego tytułu prawnego do części tej nieruchomości, mimo że zbliżonego do zobowiązania realnego, z racji jego skuteczności w stosunku do każdej osoby dysponującymi silniejszym tytułem prawnych do spornej nieruchomości, w tym prawami właścicielskimi i związanymi z jej użytkowaniem wieczystym, było podstawą do wykonywania tego właśnie prawa, w tym związanego z nim sposobu korzystania z niej przez poprzednika prawnego pozwanej, który w tym zakresie działał tak, jakby był podmiotem biorącym jej część w użyczenie. Nie mógł tym samym wykonywać posiadania zależnego w rozumieniu przyjętym w art. 336 k.c. jak korzystający ze służebności albo jak użytkownik. W sytuacji, gdy art. 292 k.c. dopuszcza zasiedzenie służebności gruntowej, mimo że posiadanie wykonywane przez osobę korzystającą przez wymagany okres w sposób typowy dla tego rodzaju stosunku prawnorzeczowego zachowuje charakter posiadania tylko zależnego, odpowiednie zastosowanie art. 172 k.c., czyli przepisu dotyczącego posiadacza samoistnego nabywającego własność nieruchomości wskutek jej wieloletniego używania jak właściciel, tym bardziej nie pozwala na uznanie, że za posiadacza mogącego nabyć służebność gruntową może być uważany taki jej posiadacz zależny, którego tytuł prawny do władania nieruchomością wynika z innego stosunku prawnego, w tym najmu, dzierżawy, jak też użyczenia albo stosunku do niego zbliżonego, w tym z zobowiązania realnego w treści odpowiadającego umowie użyczenia, w analogicznych stanach faktycznych uznanego w stabilnym orzecznictwie, również Sądu Najwyższego (np. por. wyrok z 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06). Skutek zasiedzenia w wyniku wieloletniego posiadania może więc zostać uwzględniony wyłącznie w odniesieniu do osoby, która nie posiada



w użyczenie do wypowiedzenia tego stosunku, w szczególności związane z jego nieodpłatnym charakterem, zwłaszcza przez okres kilkudziesięciu lat czerpania przez przedsiębiorstwo przesyłowe korzyści z takiego stanu rzeczy, w tym także ściśle finansowych, a tym samym braku jakichkolwiek profitów po drugiej jego stronie, czyli w majątku właściciela nieruchomości albo jej użytkownika, w tym wieczystego. Odpowiednie zastosowanie powinien w tym zakresie znajdować art. 716 k.c. Na tle okoliczności tej sprawy skutek wywołujący ustanie tego stosunku, którego początek należało datować na 1 grudnia 1961 r., należy więc łączyć najpóźniej z pismem powódki do poprzednika prawnego pozwanej z 19 listopada 2001 r. (k: 58), w którym spółdzielnia domagała się pokrycia kosztów opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i zawarcia umowy dzierżawy. W tym samym w zasadzie celu spółdzielnia prowadziła również dalszą wymianę pism z poprzednikiem prawnym pozwanej (k: 59 – 60 i 70 – 73).

Przyjęcie, że od doręczenia pierwszego w powołanych pism poprzednik prawny pozwanej utracił ustanowiony w 1961 r. tytuł prawny do nieodpłatnego korzystania ze spornej nieruchomości, uzależnione było jednak od ustalenia, na znaczenie które Sąd Okręgowy w ogóle nie zwrócił uwagi, czy ograniczenia, na które powoływała się powódka w pozwie, związane z ustanowieniem stosunku tego rodzaju 1 grudnia 1961 r., dotyczyło właściciela, którym pozostawał w tym czasie Skarb Państwa, czy też poprzednika prawnego powódki, który mógł nabyć tytuł prawny do tej nieruchomości z ustanowionym już obciążeniem tego rodzaju na rzecz poprzednika prawnego pozwanej, gdyby przed wskazaną datą nie uzyskał prawa do spornej nieruchomości, czyli gdyby to prawo zostało ustanowione w okresie późniejszym. W takim bowiem wypadku, nabywając prawa rzeczowe do spornej nieruchomości obciążonej takim stosunkiem na rzecz poprzednika prawnego pozwanej, powódka nie mogłaby żądać na swoją rzecz wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z tej nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności przesyłowej, jak

że wniosek o ujawnienie czynności dokonanej powołanym aktem notarialnym z 3 października 1961 r. został złożony 18 października 1961 r., jak wynika z adnotacji w dziale III, rubryka 3.4, podrubryka 3.4.1 o treści: „Na wniosek z dnia 18 października 1961 r. nr 4687/61 i na podstawie umowy przeniesienia własności czasowej z 3 października 1961 r., zmienionej na prawo użytkowania wieczystego nr 4”. Mając na uwadze regułę, zgodnie z którą wpis do księgi wywołuje skutek o daty złożenia wniosku o jego dokonanie, jak też niesporną okoliczność ujawnienia własności czasowej na rzecz Spółdzielni „Politechnika”, której tytuł prawny oparty na umowie z 3 października 1961 r. nie był przez pozwaną kwestionowany, mimo braku postanowienia wprost wykazującego ujawnienie praw poprzednika prawnego powódki do spornej nieruchomości, już na podstawie opisanych dowodów można było uznać za wykazane, a w każdym razie silnie uprawdopodobnione, że Spółdzielnia „Politechnika” przekazywała poprzednikowi prawnemu pozwanej stację transformatorową urządzoną na tej nieruchomości w dniu 1 grudnia 1961 r. jako jej właściciel czasowy, a więc też podmiot, przysługujące któremu prawo zostało obciążone ustanowionym w ten sposób stosunkiem zobowiązania realnego zbliżonego treścią do służebności odpowiadającej później wprowadzonej służebności przesyłowej. Powódka jako następcą prawnym właściciela czasowego spornej nieruchomości miała więc tytuł do wypowiedzenia pozwanej tego stosunku ze względu na nieodpłatny jego charakter, jak też że była uprawniona, w tym legitymowana, do domagania się zasądzenia od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystania przez stronę bierną tego procesu ze spornej nieruchomości przez okres trzech lat sprzed wniesienia pozwu złożonego w tej sprawie, jednakże wyłącznie w wysokości ustalonej poprawnie w oparciu o opinię biegłej Maryli Drab, pośrednio zaś też na opinii geodezyjnej sporządzonej przed Sądem Okręgowym, czyli w kwocie 21960 zł należności głównej.

pochodziło bowiem z 9 grudnia 2009 r. (k: 104). Nie mogło więc siłą rzeczy obejmować okresu trzech lat sprzed 7 sierpnia 2013 r. Wezwanie do zapłaty przekształcające zobowiązanie pierwotnie bezterminowe w wymagalne może bowiem dotyczyć tylko okresu minionego korzystania z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego. Odsetki od należności głównej w zasądzonej wysokości zostały z tego powodu zasądzone przez zastosowanie art. 455 k.c. do czynności doręczenia odpisu pozwu złożonego w tej sprawie, który został do pozwanej wysłany 30 sierpnia 2013 r. i został odebrany 5 września 2013 r., jak wynika z przyznania zawartego w odpowiedzi na ten pozew (k: 158), przy zachowaniu wynikającego z tego przepisu kryterium „niezwłoczności”, które zostało przez Sąd Apelacyjny określone na 7 dni. Odsetki ustawowe za opóźnienie podlegały więc zasądzeniu od 12 września 2013 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, obejmującym należność główną ponad kwotę 21960 zł, jak też odsetki, w tym od podanej kwoty za okres sprzed 12 września 2013 r., a ponadto koszty procesu, apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Uwzględniona część należności głównej nie przносиła kilku zaledwie procent dochodzonej kwoty. Nie uzasadniała nawet stosunkowego rozliczenia kosztów procesu pomiędzy stronami, lecz obciążenia nimi w całości powódkę, stosownie do art. 100 *in fine* k.p.c., który nie mógł zostać w tej formule zastosowany do kosztów postępowania apelacyjnego z powodu ponad trzykrotnego ograniczenia przez powódkę wartości przedmiotu zaskarżenia objętego apelacją. W zakresie kosztów postępowania odwoławczego uzasadnione było stosunkowe rozliczenie tych kosztów poprzez określenie proporcji wyniku tej części postępowania w wymiarze 80 % na korzyść pozwanej oraz 20 % na korzyść powódki i przez pozostawienie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym szczegółowego ich rozliczenia, zgodnie z art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c., czyli wraz z kosztami procesu za pierwszą instancję.

Zob. 4

**Uchwała nr 7/2020**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”**  
**z dnia 28 stycznia 2020 r.**

W sprawie: Zamówienia mebli do Sali konferencyjnej (PR1C).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając w trybie § 4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu, w głosowaniu jawnym (3 głosy za), postanawia:

**§ 1**

Zamówić w firmie AJ Produkty Sp. z o.o., Redzikowo ul. Przemysłowa 8, 76-200 Słupsk, NIP 522-24-78-101 meble do Sali PR1C (stoły konferencyjne i krzesła) zgodnie z ofertą numer 015785-2.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
.....  
Maciej Wróblewski  
Prezes Zarządu

  
.....  
Iwona Korn  
Członek Zarządu

  
.....  
Andrzej Boratyński  
Członek Zarządu





# Oferta

Data oferty

28.01.2020

Strona

1

Numer

015785-2

## Nasze referencje

Barbara Klisko

## Numer odbiorcy

55714

## Termin upływu ważności

27.02.2020

### Adres Dostawy/Odbiorca

Spółdzielnia Mieszkaniowa "POLNA"

Polna 54/1

00-644 Warszawa

Polska

### Nabywca/Płatnik

Spółdzielnia Mieszkaniowa Polna

Polna 54/1

00-644 Warszawa

Polska

### Osoba kontaktowa

Maciej Wróblewski

### Metoda dostawy

DB Schenker

### Zapotrzebowanie odbiorcy

### Odwołania odbiorcy

### Warunki dostawy

DAP

### Warunki płatności

Przedpłata

Kod pozycji	Opis	Ilość	Cena jednostkowa	Rabat	Rabat %	Kwota
11889	Wózek do transportu stołów, maks. 12 stołów, 1250x680x1240 mm	1,00	899,00		9,00	818,90
143623	Stół konferencyjny CLAIRE, składany, 1200x600x720 mm, biały, czarny	10,00	449,00		9,00	4 085,90
125743	Krzesełko ISO konferencyjne NELSON, czarny, czarny	50,00	99,00		9,00	4 504,50
11878	Łącznik do krzeseł Nelson	50,00	15,00		9,00	682,50

Forma płatności: przedpłata

Czas realizacji od momentu złożenia zamówienia około 3-4 tygodnie.

Koszt usługi transportowej po stronie AJ Produkty.

Ze względu na niestandardową ilość zamówienia brak możliwości zwrotu towaru.

Gwarancja: 36 m-cy. Czas związania ofertą: 30 dni.

Nasze produkty dostarczane są na warunkach DAP (Delivered at Place) –

dostarczone do miejsca (sprzedający odpowiada za dostarczenie towaru do określonego miejsca, natomiast jego rozładunek jest w gestii kupującego).

DAP zastępuje dotychczas stosowane DAF, DES i DDU.

Pozostałe czynności z tym związane (jak np. wniesienie do biura, magazynu, usunięcie opakowań, montaż itp.)

należą do obowiązków Odbiorcy towaru.

Zastrzega się możliwość zmiany terminu dostawy, bądź dostawy częściowej na skutek wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności.

Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu następstw związanych z opóźnieniem w dostawie.

Dostarczane produkty katalogowe objęte są 36 miesięczną gwarancją

(o ile nie został podany inny termin) od daty sprzedaży na fakturze.

Aktualność naszej oferty cenowej zamawianych przez Państwa artykułów oraz opłatę transportową potwierdzamy każdorazowo na naszym druku "Potwierdzenie zamówienia klienta",

który jest informacją o przyjęciu Państwa zamówienia do realizacji według naszych

Warunków Handlowych.

Z chwilą zawarcia umowy należy dostarczyć dokumenty firmy: NIP, Regon. KRS

Dziękujemy za zainteresowanie naszymi produktami i zapraszamy do złożenia zamówienia.

## AJ Produkty Sp. z o.o.

Redzikowo  
ul. Przemysłowa 8  
76-200 Słupsk  
Polska

## Telefon

+48-22 862 38 76

## Faks

+48-59-8481629

## Adres internetowy

www.ajprodukty.pl

## Email

aj@ajprodukty.pl

## Bank

Danske Bank

## IBAN

PL7123600005000004550260134

## Kod SWIFT

DABAPLPW

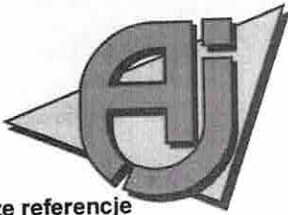
## Numer organizacji

5222478101

## NIP

PL522-24-78-101

## GIRO bankowe



Nasze referencje  
Barbara Klisko

## Oferta

Data oferty  
28.01.2020

Numer odbiorcy  
55714

Strona 2

Numer  
015785-2

Termin upływu ważności c  
27.02.2020

---

<b>Kwota zamówienia</b>	<b>10 090,99</b>
<b>Suma opłat dodatkowych</b>	<b>0,00</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>10 090,99</b>
<b>VAT 23 %</b>	<b>2 320,94</b>
<b>Suma</b>	<b>12 411,93 PLN</b>

---

---

**AJ Produkty Sp. z o.o.**  
Redzikowo  
ul. Przemysłowa 8  
76-200 Słupsk  
Polska

**Telefon**  
+48-22 862 38 76  
**Faks**  
+48-59-8481629

**Adres internetowy**  
[www.ajprodukty.pl](http://www.ajprodukty.pl)  
**Email**  
[aj@ajprodukty.pl](mailto:aj@ajprodukty.pl)

**Bank**  
Danske Bank  
**IBAN**  
PL71236000050000004550260134  
**Kod SWIFT**  
DABAPLW

**Numer organizacji**  
5222478101  
**NIP**  
PL522-24-78-101  
**GIRO bankowe**

Kcal 2

**Aneks nr 3**  
**do Umowy Zlecenie z dnia 2 listopada 2017 r.**

Zawarty 21 stycznia 2020 r. pomiędzy :

Spółdzielnią Mieszkaniową „POLNA” z siedzibą przy ul. Polnej 54 w Warszawie, NIP: 5250006360 reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w osobach:

1. Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu
2. Iwona Korn – Członek Zarządu
3. Andrzej Boratyński – Członek Zarządu

zwaną dalej „Zleceniodawcą”

a

**Panią Grażyną Grabowską** PESEL: 63031603989, legitymującą się dowodem osobistym nr CAP 647648 wydanym przez Prezydent m. st. Warszawy, zamieszkałą w Warszawie 02-807 przy ul. Bociana 36 m. 3.

zwaną w treści Umowy "**Zleceniobiorcą**",

o następującej treści:

**§ 1**

**§ 4** otrzymuje brzmienie:

Czas trwania Umowy zostaje przedłużony do 31 marca 2020 r.

**§ 2**

Aneks wchodzi w życie z dniem 1 września 2018 r.

**§ 3**

Pozostałe postanowienia umowy pozostają bez zmian.

**Zleceniobiorca**

**Zleceniodawca**

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Maciej Wróblewski*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Iwona Korn*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Andrzej Boratyński*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”  
10-644 Warszawa, ul. Polna 54