

Okręgowa Rada Adwokacka  
w Warszawie

2019-05-07

wpływ dnia.....

Ldz.....

7124/19

Warszawa, dnia 6 maja 2019 r.

Do  
Okręgowej Rady Adwokackiej  
w Warszawie  
al. Ujazdowskie 49  
00-536 Warszawa

W załączeniu przedkładamy projekty uchwał Zgromadzenia Izby Adwokackiej w Warszawie z prośbą o przedłożenie ich Przewodniczącemu Zgromadzenia Izby.

adw. Katarzyna Gajowniczek – Pruszyńska

adw. Andrzej Orliński

adw. Jakub Jacyna

adw. Anna Czepkowska – Rutkowska

adw. Aleksander Krysztofowicz

Załączniki:

- projekt uchwały dot. likwidacji kasy zapomogowo pożyczkowej
- projekt uchwały dot. sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr 4 przy ul. Grochowskiej 326
- projekt uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż roszczeń (ekspektawy) o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego nr 14, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 61

**UCHWAŁA NR**  
**ZGROMADZENIA IZBY ADWOKACKIEJ W WARSZAWIE**  
**W DNIU 11 MAJA 2019 R.**

Zgromadzenie Izby Adwokackiej w Warszawie postanowiło:

1. Wyrazić zgodę na sprzedaż, przysługujących Izbie Adwokackiej w Warszawie, roszczeń (ekspektawy) o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego nr 14, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej.
2. Ustalić, że sprzedaż roszczeń do nieruchomości opisanej w pkt 1 może mieć miejsce za cenę nie niższą niż wynikająca z operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Ustalić, że w pierwszej kolejności oferta nabycia roszczeń skierowana zostanie do dotychczasowego najemcy lokalu, a w razie nieskorzystania przez najemcę z tej oferty, sprzedaż roszczeń nastąpi na zasadach określonych Regulaminem przetargu na zbycie nieruchomości stanowiących własność Izby Adwokackiej w Warszawie, przyjętym uchwałą Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie w dniu 11 grudnia 2013 r. (pkt 11 poz. 1) .
4. Wykonanie uchwały powierzyć Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie.

**Uzasadnienie**

Stan prawny lokalu nr 14, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 61 nie jest uregulowany. Izba użytkuje lokal bez tytułu prawnego – nie posiada przydziału do lokalu ani prawa własności, nie zostało na jej rzecz ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu.

W połowie 2014 roku Izba Adwokacka w Warszawie, reprezentowana przez adw. Marcina Smoczyńskiego, wytoczyła powództwo o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Spółdzielnia Budowlano–Mieszkaniowa <<Mokotowska 61>> w Warszawie oświadcza, że ustanawia na rzecz Izby Adwokackiej w Warszawie odrębną własność lokalu użytkowego nr 14 o pow. 175,85 m<sup>2</sup> położonego w budynku Spółdzielni przy ul. Mokotowskiej 61 w Warszawie oraz przenosi na rzecz Izby Adwokackiej w Warszawie związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 176/3515 części”.

Sprawa, rozpoznawana przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny, sygnatura akt I C 1789/14, zakończyła się w pierwszej instancji wyrokiem uwzględniającym powództwo. Od ww. wyroku Spółdzielnia wniosła apelację. W postępowaniu apelacyjnym sprawa toczy się w Sądzie Okręgowym w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt XXVII Ca 3577/16. Sprawa ta postanowieniem z 23 sierpnia 2018 roku została zawieszona do czasu zakończenia sprawy o sygn. akt I C 622/17 Sądu Okręgowego w Warszawie (o której mowa poniżej).

W dotychczas prawomocnie zakończonych postępowaniach związanych z przedmiotowym lokalem, tj.:

- a) w sprawie z powództwa Artura Szymańskiego i Iwony Pełszyńskiej p-ko Spółdzielni i Izbie

- Adwokackiej o ustalenie praw do lokalu, zakończonej oddaleniem powództwa przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia wyrokiem z 9 maja 2014 roku, sygn. akt VI C 40/09, i wyrokiem oddalającym apelację powodów wydanym w dniu 28 lutego 2018 roku przez Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt XXVII CA 47/16,
- b) w sprawie z powództwa Izby Adwokackiej przeciwko Arturowi Szymańskiemu i Iwonie Pętszyńskiej o eksmisję, zakończonej finalnie oddaleniem powództwa wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 16 listopada 2017 roku, sygn. akt XXVII Ca 1768/16,
- nie doszło do ostatecznego rozstrzygnięcia o prawach Izby do lokalu. W uzasadnieniach ww. wyroków wyrażona jednak została myśl, że Izba nie udowodniła, iż otrzymała przydział lokalu.

W przedstawionej sytuacji kwestia uprawnień Izby do lokalu będzie zatem badana w aktualnie zawieszanej sprawie o sygn. akt XXVII Ca 3577/16, w której roszczenie opiera się nie tylko na twierdzeniu, że Izba uzyskała przydział do lokalu, ale nadto na twierdzeniu, że na skutek zapłacenia wkładu budowlanego i uzyskania członkostwa przysługuje jej roszczenie o uzyskanie własności lokalu (tzw. ekspektatywa maksymalnie ukształtowana).

Z lokalem użytkowym nr 14 położonym w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 61 wiąże się sprawa z powództwa Janusza Boczonja przeciwko Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej „Mokotowska 61” w Warszawie o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Mokotowskiej 61 w Warszawie, w której to sprawie Izba Adwokacka w Warszawie występuje jako interwenient uboczny po stronie pozwanej Spółdzielni.

Sprawa rozpoznawana była przez Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny pod sygnaturą akt I C 622/17, który to Sąd, wyrokiem z 10 października 2018 roku, oddalił powództwo. W dniu 13 listopada 2018 roku Janusz Boczoń złożył apelację od ww. wyroku; sprawa jest w toku.

Aktualnie lokal stanowi przedmiot najmu i wykorzystywany jest na cele prowadzenia kancelarii adwokackiej przez wspólników spółki cywilnej pod firmą Kancelarie Adwokackie S.C. Mokotowska 61 z siedzibą w Warszawie. Umowa najmu zawarta została w dniu 01 marca 2009 roku na czas nieoznaczony (zgodnie z postanowieniami aneksu nr 4 z dnia 01 lutego 2012 roku), przy czym wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zgodnie z aneksem, w razie podjęcia przez Okręgową Radę Adwokacką uchwały o sprzedaży lokalu, Rada skieruje do najemcy ofertę nabycia lokalu, przy czym jeśli najemca nie skorzysta z oferty, lokal będzie mógł być sprzedany każdej osobie trzeciej.

Czynsz wynosi 2.829,00 zł brutto miesięcznie i został obniżony w stosunku do poprzednio obowiązującego z uwagi na liczne niedogodności związane ze współkorzystaniem z lokalu przez osoby nie mające do niego tytułu prawnego, w tym nieustanne naruszenia posiadania, zakłócanie porządku domowego, itp.

W dniu 3 kwietnia 2019 r. Okręgowa Rada Adwokacka w Warszawie podjęła uchwałę nr 500/2019, w której wyraziła kierunkową zgodę na sprzedaż roszczeń (ekspektatywy) o ustanowienie prawa odrębnej własności ww. lokalu (pkt 1 uchwały) i przekazaniu tej uchwały na Zgromadzenie Izby Adwokackiej w Warszawie (pkt 2 uchwały).

**UCHWAŁA NR**  
**ZGROMADZENIA IZBY ADWOKACKIEJ W WARSZAWIE**

**W DNIU 11 MAJA 2019 R.**

Zgromadzenie Izby Adwokackiej w Warszawie postanowiło:

1. Zlikwidować Kasę Zapomogowo-Pożyczkową, po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego na zasadach określonych Statutem Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej, uchwalonym w dniu 03 kwietnia 1960 roku przez Walne Zgromadzenie Izby Adwokackiej w Warszawie, z późniejszymi zmianami oraz zgodnie z Regulaminem Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej, uchwalonym w dniu 29 września 1960 roku przez Okręgową Radę Adwokacką w Warszawie.
2. Wykonanie uchwały powierzyć Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie.

**Uzasadnienie**

Członkami Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej Adwokatów jest aktualnie około 160 osób, jednakże – według stanu na 31 grudnia 2018 r. – składki członkowskie opłacane są regularnie tylko przez sześciu adwokatów oraz trzech adwokatów za pośrednictwem Zespołu Adwokackiego. Czterech adwokatów zrezygnowało z członkostwa kasie. Adwokatom tym zostały zwrócone wkłady.

W 2018 r. Komisja odbyła jedno posiedzenie, na którym rozpatrzyła wniosek o przyznanie pożyczki na kwotę 15.000,00 zł. Udzielona została również jedna pożyczka w wysokości 30.000,00 zł.

Wpływy na konto Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wyniosły:

- na wkłady członkowskie: 1.630,00 zł,
- na fundusz „B”: 5.151,72 zł.

Koszty administracyjne Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej za ten sam czas wyniosły 3.663,08 zł.

Od 01 czerwca 2004 r. miesięczna składka członkowska pozostaje w niezmienionej wysokości: 20 zł – od adwokatów wykonujących zawód i 10 zł – od adwokatów emerytów i rencistów oraz aplikantów adwokackich.

W 2018 r., po wieloletnim Przewodniczeniu Komisji KZPA, adw. Anna Sobocińska-Lorenc złożyła na ręce Dziekana rezygnację z pełnienia tej funkcji.

Wobec małego zainteresowania funkcjonowaniem Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej Adwokatów, coraz mniejszym wpływem środków pochodzących ze składek i stosunkowo wysokimi kosztami obsługi administracyjnej kasy, które pochłaniają bez mała całość tych wpłat, a także wobec rezygnacji wieloletniej Przewodniczącej Komisji KZPA i niewyłonienia nowego Przewodniczącego, istnieje uzasadniona potrzeba podjęcia decyzji o likwidacji Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej Adwokatów. Likwidacja Kasy nastąpi zgodnie ze Statutem Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej Adwokatów.

**UCHWAŁA NR**  
**ZGROMADZENIA IZBY ADWOKACKIEJ W WARSZAWIE**

**W DNIU 11 MAJA 2019 R.**

Zgromadzenie Izby Adwokackiej w Warszawie postanowiło:

1. Wyrazić zgodę na sprzedaż, przysługującego Izbie Adwokackiej w Warszawie, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr 4 położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 326, należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chata” w Warszawie.
2. Ustalić, że sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opisanego w pkt 1 może mieć miejsce za cenę nie niższą niż wynikająca z operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego i na zasadach określonych Regulaminem przetargu na zbycie nieruchomości stanowiących własność Izby Adwokackiej w Warszawie, przyjętym uchwałą Okręgowej Rady Adwokackiej z dnia 11 grudnia 2013 r. (pkt 11 poz. 1)
3. Wykonanie uchwały powierzyć Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie.

**Uzasadnienie**

Lokal użytkowy nr 4 przy ul. Grochowskiej 326, ma uregulowany stan prawny. Izbie Adwokackiej w Warszawie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Lokal ma powierzchnię użytkową 106,95 m<sup>2</sup> i usytuowany jest na II piętrze w budynku mieszkaniowym. Lokal stanowił przedmiot najmu i był wykorzystywany na cele prowadzenia kancelarii adwokackiej przez Zespół Adwokacki nr 28. Umowa zawarta w dniu 1 marca 2009 roku wygasła z dniem 29 lutego 2014 roku. Zespół odmówił płacenia dotychczasowego czynszu (3.000,00 zł + VAT), jak również czynszu obniżonego, i odmówił zawarcia nowej umowy, a także wydania Izbie lokalu.

Po uzyskaniu wyroku ustalającego tytuł prawny do lokalu, Izba Adwokacka w Warszawie ponownie wezwała Zespół Adwokacki nr 28 do wydania lokalu i zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Na przestrzeni roku 2018 trwały negocjacje z Zespołem Adwokackim nr 28 dotyczące zawarcia nowej umowy i rozliczenia się przez Zespół Adwokacki z okresu bezumownego korzystania z lokalu. Negocjacje nie przyniosły oczekiwanego rezultatu.

Izba wielokrotnie zwracała się do Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chata” w Warszawie z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, potwierdzającego tytuł prawny do lokalu, którego posiadanie umożliwiłoby zainicjowanie postępowania sądowego o zapłatę oraz o wydanie lokalu (eksmisję); wszystkie wezwania pozostawały bezskuteczne. Aktualnie, po udzieleniu przez Izbę pełnomocnictwa adw. Agacie Szoplińskiej do realizacji na drodze sądowej żądania

Izby wydania zaświadczenia potwierdzającego przysługujące Izbie prawo do lokalu, Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do wydania zaświadczenia.

Z ww. lokalem wiążą się nie tylko trudne do przewyciężenia problemy we współpracy z władzami Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chata” w Warszawie, ale przed wszystkim znikome korzyści ekonomiczne związane z jego posiadaniem – położenie, stan techniczny, długoletni brak porozumienia z najemcą. Nie jest także możliwe wykorzystanie tego lokalu bezpośrednio na bieżące potrzeby Izby.

W związku z powyższym koniecznym stała się potrzeba rozważenia sprzedaży przez Izbę przedmiotowego lokalu.

W dniu 22 sierpnia 2018 r. Okręgowa Rada Adwokacka w Warszawie podjęła uchwałę nr 400/2018, w której wyraziła kierunkową zgodę na podjęcie działań zmierzających do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 4 ul. Grochowska 326 w Warszawie, o powierzchni 106,95 m<sup>2</sup>.