

Źródło: Gazeta Wyborcza, 21.09.2016 11:48, <http://zielonagora.wyborcza.pl/zielonagora/1,35182,20723750,milion-za-dojazd-do-szkoly-i-przedszkola-czy-spoldzielnia-prezesa.html>

## Milion za dojazd do szkoły i przedszkola? Czy spółdzielnia prezesa Biczyska ma rację?



Spółdzielnia Kisielin żąda od miasta opłat za korzystanie z dróg do przedszkola i szkoły na os. Pomorskim. Rachunek wystawia za 10 lat wstecz, wychodzą miliony. Czy może? - Trudno jednoznacznie stwierdzić. Brak jest w omawianym zakresie utrwalonego orzecznictwa sądowego - przyznaje Sebastian Kordel, zielonogórski adwokat.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kisielin w [Zielonej Górze](#) żąda od miasta opłaty za użytkowanie osiedlowych dróg. Tych, które prowadzą do miejskiej szkoły i przedszkola. Wyliczono, że miasto ma zapłacić 1,2 mln zł za 10 lat użytkowania. Roszczenia wpłynęły nie tylko do wydziału oświaty, ale także do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. ZGKiM ma wziąć odpowiedzialność za blok, który jest wspólnotą mieszkaniową - dwuklatkową dziewiętnastką.

Na jakie prawo się powołuje? Na swoje. W [czerwcu](#) br. rada nadzorcza spółdzielni podjęła uchwałę, w której określa reguły korzystania z dróg osiedlowych właścicielom nieruchomości, które nie należą do spółdzielni. Wprowadza miesięczne opłaty za bezumowne korzystanie z dróg i chodników, każe płacić za wydatki związane z ich eksploatacją i bieżącym utrzymaniem. Spółdzielnia ustaliła, że zapłaty ma prawo się domagać za 10 lat wstecz - od dnia wejścia uchwały. Skąd wzięły się tak astronomiczne sumy? Spółdzielnia wymienia kilka czynników.

Pierwszy to "koszty zarządzania infrastrukturą os. Pomorskiego i Śląskiego" (zieleń, drogi, chodniki, sieci). Składają się na nie [wynagrodzenia](#) pracowników spółdzielni - ponad 509 tys. zł, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na fundusz socjalny - 97 tys. zł, podatki od nieruchomości - 46 tys. zł, artykuły biurowe - 55 tys. zł, przeglądy techniczne 8,7 tys. zł. I tak koszty administracyjne - w przeliczeniu na powierzchnię - wynoszą 57 gr za m kw. Do nich należy blisko 1,5 zł za m kw. kosztów eksploatacji (sprzątanie i odśnieżanie chodników, placów zabaw, konserwację sieci wodnych, kanalizacyjnych i energetycznych, do tego naprawy i koszty oświetlenia).

Miasto odesłało faktury do spółdzielni. Prawnicy urzędu nie znaleźli podstaw, by płacić. Na razie urzędnicy nie doczekali się odpowiedzi, za to otrzymali wezwanie do natychmiastowej zapłaty i ostrzeżenie, że w przeciwnym razie sprawa zostanie zgłoszona do Krajowego Rejestru Długów.

### **Kordel: Niejednoznaczna sprawa**

**[Maja](#) Sałwacka: - Kto ma rację? Prawo spółdzielcze dotyczy tylko mieszkańców, uchwały spółdzielni nie są wiążące dla miasta?**

Sebastian Kordel, zielonogórski adwokat: - W mojej ocenie trudno jednoznacznie stwierdzić kto ma rację. Brak jest w omawianym zakresie utrwalonego orzecznictwa sądowego. Instytucja bezumownego korzystania, opiera się na założeniu, że właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy. Wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w prawo własności, uwzględniać wartość nieruchomości oraz jej przeznaczenie i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Przy założeniu braku uregulowań prawnych które określałyby sposób użytkowania mienia spółdzielni przez miasto, spółdzielnia w mojej ocenie co do zasady może domagać się od miasta wynagrodzenia za korzystanie z jej mienia.

**Jak powinna być wyliczona ewentualna opłata za użytkowanie drogi? Czy to nie przesada by włączać do niej pensję prezesa? Rozumiem koszty naprawy, odśnieżania, ale zarobki pracowników spółdzielni?**

- Miasto nie musi zgadzać się na stawki wynagrodzenia zawarte w uchwale spółdzielni. W przypadku fiaska negocjacji ze spółdzielnią, wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie określi biegły sądowy w ewentualnym sporze sądowym.

**Prawo może działać wstecz... a jednak rada nadzorcza mogła ustalić zaległą opłatę za 10 lat?**

- Przy założeniu że spółdzielnia może skutecznie prawnie domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej mienia przez miasto, może także domagać się wynagrodzenia wstecz. Dyskusyjna pozostawałaby okoliczność, czy może domagać się wynagrodzenia za trzy lata wstecz czy za dziesięć.

## **Czy może dojść do precedensu? Lawiny pozwanych samorządów przez spółdzielnie?**

- Sprawa nie jest jednoznaczna i ma charakter złożony. Ewentualne orzeczenie sądowe w szczególności na poziomie Sądu Najwyższego może doprowadzić do powstania precedensu prawnego który może dać asumpt do podjęcia podobnych kroków prawnych przez inne spółdzielnie na terenie kraju.