



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02

adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa

Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



03980200468600

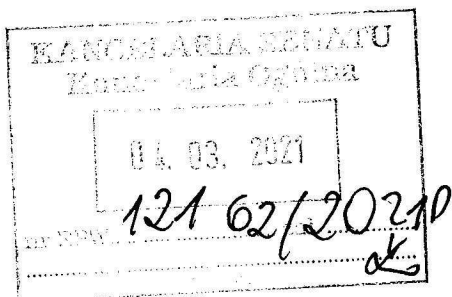
RPW/12162/2021 P

2021-06-04

Warszawa, 28 maja 2021 r.

Znak sprawy: BM-WMM-DO. 880.42 .2021.MPO

L.dz. 888 /2021



Pan Aleksander Pocięj
Przewodniczący Komisji Praw Człowieka,
Praworządności i Petycji
Senat Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 6/8
00-902 Warszawa

Dotyczy: petycji w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej kontynuowania procesu legislacyjnego w celu uregulowania całości spraw i problemów dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (P10-108/20)

W odpowiedzi na pismo z 7 maja 2021 r. znak: BPS.DKS.KPCPP.0330.11.2021 w sprawie petycji Stowarzyszenia Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska” dotyczącej kontynuowania procesu legislacyjnego w celu uregulowania całości spraw i problemów dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (P10-108/20), przekazuję stanowisko m.st. Warszawy w zakresie treści zawartych w petycji.

Odnosząc się do pierwszego postulatu Stowarzyszenia, dotyczącego objęcia ustawowym przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności również gruntów uregulowanych w odrębnych księgach wieczystych, które są zabudowane budynkami i urządzeniami pełniącymi rolę służebną wobec gruntów mieszkaniowych oraz terenów wykorzystywanych przez mieszkańców spółdzielni do wspólnego użytkowania (terenów rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw itp.) informuję, że generalnie m.st. Warszawa nie jest przeciwne wprowadzeniu takiego rozwiązania.

Należy mieć jednak na względzie, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów, które w dniu przekształcenia nie były zabudowane budynkami mieszkalnymi, niesie za sobą ryzyko, że grunty te zostaną w przyszłości wykorzystane na cele inwestycyjne, nie będą zaś służyły obsłudze istniejących budynków mieszkalnych. Jednocześnie wskazujemy, że w przypadku podjęcia inicjatywy ustawodawczej w tym zakresie, grunty podlegające przekształceniu powinny być określone w sposób jak najbardziej szczegółowy, nie budzący wątpliwości interpretacyjnych.

W zakresie propozycji zawartej w punkcie drugim petycji, dotyczącej objęcia przekształceniem w prawo własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste po 1 stycznia 2019 r. na podstawie art. 13 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r.

poz. 1990 ze zm.) informuję, że m.st. Warszawa w pełni popiera podjęcie inicjatywy ustawodawczej w tym zakresie.

Nadmieniam, że pismem z 14 kwietnia 2020 r. Pan Robert Soszyński Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy zwrócił się do ówczesnej Minister Rozwoju Pani Jadwigi Emilewicz z prośbą o zainicjowanie działań mających na celu zmianę przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, poprzez wprowadzenie możliwości stosowania przepisów tej ustawy w odniesieniu do nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego zostało lub zostanie ustanowione po 31 grudnia 2018 r.

W piśmie do Minister Rozwoju wskazano, Urząd m.st. Warszawy prowadzi szereg postępowań w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z art. 13 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prowadzone postępowania są skomplikowane i długotrwałe, co wynika m.in. z konieczności ustalenia obszaru gruntu niezbędnego do prawidłowej obsługi budynków przy uwzględnieniu zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i często są uzależnione od obowiązującej procedury uchwalania tych planów. Główną przeszkodą w ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego gruntów są jednak toczące się postępowania o zwrot nieruchomości wywłaszczonych pod budownictwo mieszkaniowe w latach 70. i 80. ubiegłego wieku. Z uwagi na rozpatrywanie spraw zwrotowych przez zewnętrzne organy, m.st. Warszawa nie ma wpływu na czas ich trwania, a tym samym na przyspieszenie regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych poprzez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W związku z powyższym m.st. Warszawa zgadza się ze stanowiskiem Stowarzyszenia, że objęcie przekształceniem w prawo własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 13 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami byłoby jak najbardziej wskazane.

W odniesieniu do punktu trzeciego petycji, dotyczącego podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntów zajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, do których to gruntów spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego, informuję, że m.st. Warszawa popiera ten postulat.

Obecnie regulacja stanów prawnych gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych następuje w trybie art. 204, 207 i 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w trybie art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Głównymi przyczynami nie zakończenia postępowań regulacyjnych z wniosków spółdzielni mieszkaniowych są toczące się postępowania z wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych, niezakończona regulacja praw do gruntu na rzecz m.st. Warszawy ale także problemy ze skompletowaniem odpowiedniej dokumentacji z uwagi na znaczny upływ czasu od momentu realizacji osiedli mieszkaniowych. Ponadto dochodzone z tych przepisów roszczenia dotyczą sfery majątkowej. W związku z czym do takich roszczeń zastosowanie znajduje instytucja przedawnienia.

Podjęcie inicjatywy ustawodawczej w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntów zajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe niewątpliwie będzie miało pozytywne skutki w wymiarze społecznym. Problem ten spotyka się z dużym niezadowoleniem mieszkańców budynków znajdujących się na nieuregulowanych gruntach, gdyż nie mogą oni zrealizować swoich praw w postaci nabycia własności lokali.

Ponadto zwracam uwagę, że w przypadku podjęcia przez ustawodawcę próby rozwiązania problemu nieuregulowanych stanów prawnych gruntów, na których spółdzielnie mieszkaniowe wzniosły budynki, należy mieć na względzie kwestię gruntów niezbędnych to prawidłowego korzystania z tych budynków. Należałoby przede wszystkim zminimalizować ryzyko, że niektóre grunty zostaną w przyszłości wykorzystane przez spółdzielnie na cele inwestycyjne i zarobkowe. Nad powyższą kwestią pochylał się m.in. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 października 2010 r. sygn. P 34/08 wskazując na konieczność skrupulatności w szafowaniu uproszczonymi formami nabywania własności przez jedne podmioty kosztem drugich.


DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA
Arkadiusz Kuranowski

Załącznik:

Kopia pisma Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy do Minister Rozwoju z 14 kwietnia 2020 r.



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 19, 22 443 10 20, faks 22 443 99 53
sekretariat.rsoszynski@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 14 kwietnia 2020 r.

Znak sprawy: BM-WMM-DO.6826.1.2018.SZA

(457. BMPD. BM-WMM-DO)

R. dx. 561/2020

Pani Jadwiga Emilewicz

Minister Rozwoju

Pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Przewodnicząca Rady Miasta

Dotyczy: zmiany ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Zwracam się z prośbą o zainicjowanie działań mających na celu zmianę przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139) poprzez wprowadzenie możliwości stosowania przepisów tej ustawy w odniesieniu do nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego zostało lub zostanie ustanowione po 31 grudnia 2018 r.

Wraz z uchwaleniem powyższej ustawy wprowadzona została nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), wprowadzająca w art. 13 ust. 1b ustawy ogólną zasadę zakazującą oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Ustawa wprowadziła jednocześnie wyjątki od tej zasady, a najbardziej doniosłym z tych wyjątków jest przypadek realizacji roszczeń wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów prawa.

Wskazać należy, że Urząd m.st. Warszawy prowadzi w oparciu właśnie o ten wyjątek szereg postępowań w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami spółdzielni mieszkaniowych. Postępowania prowadzone są na podstawie art. 204, 207 i 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.).

Prowadzone postępowania są skomplikowane i długotrwałe, co wynika m.in. z konieczności ustalenia obszaru gruntu niezbędnego do prawidłowej obsługi budynków przy uwzględnieniu zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i często są uzależnione od obowiązującej procedury uchwalania tych planów. Główną przeszkodą w ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego gruntów są jednak toczące się postępowania o zwrot nieruchomości wywłaszczonych pod budownictwo mieszkaniowe w latach 70. i 80. ubiegłego wieku. Z uwagi na rozpatrywanie spraw

zwrotowych przez zewnętrzne organy, m.st. Warszawa nie ma wpływu na czas ich trwania, a tym samym na przyspieszenie regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Mieszkańcy zwracają się do Urzędu m.st. Warszawy z prośbą o informację, czy po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego możliwe będzie jego przekształcenie w prawo własności oraz skorzystanie z bonifikaty od opłaty jednorazowej udzielanej na podstawie uchwały nr LXXV/2128/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Niestety, przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w obecnym brzmieniu dotyczą wyłącznie nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego istniało w dniu 31 grudnia 2018 r.

Przedstawiając powyższe i mając na uwadze oczekiwania mieszkańców m.st. Warszawy, zwracam się z prośbą o zmianę przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, poprzez wprowadzenie możliwości ich stosowania w odniesieniu do nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego zostało lub zostanie ustanowione po 31 grudnia 2018 r.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
m. st. Warszawy
Robert Soszyński