Komisja Senacka ds Infrastruktury.

Szanowni Państwo,

Zwracam się z prośbą o merytoryczne dopracowanie w trakcie prac w Komisji Senackiej treści projektu ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów.

Treść projektu ustawy jest nieprecyzyjna i pomija garaże murowane, trwale związane z gruntem, wybudowane zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego, dla których prowadzone są księgi wieczyste jak również te garaże dla których ciągle jeszcze rozpatrywane są wnioski złożone do dnia 31.12. 2000r w trybie art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o przeniesienie prawa własności garaży wybudowanych ze środków własnych i ustanowienie pod nimi prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Garaże o których piszę a które zostały w projekcie ustawy pominięte nie są przynależne do lokali mieszkaniowych, nie powstały z wyniku samowoli budowlanej, nie są obiektami tymczasowymi.

Ich pominięcie jest kontraproduktywne w stusunku do możliwości jakie dała ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na podstawie której składane były do 31.12.2000r. wnioski w trybie art. 211 o przeniesienie prawa własności garaży i ustanowienie pod nimi prawa użytkowania wieczystego gruntu, które to użytkowanie wieczyste właśnie miałoby dla tych garaży zostać następnie przekształcone w prawo własności.

Podstawowym problemem jest użycie słowa “wraz” w art. 1, pkt. 2, ust. 2 ustawy, które to słowo nakazuje rozumieć iż tylko te garaże które znajdują się w obrębie budowli mieszkalnych i na tym samym gruncie co budowla mieszkalna wielo- lub jednorodzinna mogą uzyskać prawo do przekształcenia pod nimi znajdującego się gruntu z prawa użytkowania wieczystego w prawo współwłasności.

"Przekształcony zostanie także grunt zabudowany tzw. infrastrukturą towarzyszącą, np. budynkami gospodarczymi, garażami (o ile będą położone na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi)”.

https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/projekt-ustawy-o-przeksztalceniu-prawa-uzytkowania-wieczystego-gruntow.html

Co zatem oznacza sformułowanie “grunt zabudowany budynkami mieszkalnymi”? Oznacza oczywiście wyodrębnioną działkę dla której prowadzona jest księga wieczysta. A zatem żaden garaż w zabudowie wielogarażowej nie znajduje się na gruncie zabudowanym budynkami mieszkalnymi, bowiem każdy taki garaż lub ciąg garaży posadowiony jest na wyodrębnionej działce dla której prowadzona jest osobna księga wieczysta. Taki zapis w projekcie ustawy jest absurdalny a zarazem pusty nie mający odzwierciedlenia w rzeczywistości bo mieć go nie może, skoro co do zasady zarówno budowla mieszkalna jak i garaż bądź ciąg garaży mają swoje własne i wyodrębnione działki bo mieć muszą, aby być ujawnionymi w księgach wieczystych i tak też jest w rzeczywistości. Sformułowanie zatem"o ile będą położone na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi" jest bezsensowne, podobnie jak jego ujęcie w projekcie ustawy bo nie mające pokrycia w rzeczywistości. Co więcej, to sformułowanie pokrycia w rzeczywistości nawet mieć nie może !

Jak zatem można do projektu ustawy wpisać coś, co nie istnieje, bo istnieć nie może ? !

Sytuacja w której garaże posadowione na gruncie wraz z budowlami wielorodzinnymi mogą zostać objęte ustawą a garaże znajdujące sie (dla przykładu) 20 metrów dalej w zabudowie wielogarażowej tą ustawą nie zostaną objęte jest niedopuszczalna, bowiem jest to traktowanie w sposób nierówny właścicieli tychże garaży, którzy korzystają z nich w taki sam sposób i w tych samych celach. Takie traktowanie właścicieli garaży posadowionych na działkach będących w użytkowaniu wieczystym lub oczekujących na ustanowienie takiego użytkowania, jest niezgodne z Konstytucją a w konsekwencji prowadzi do konieczności skierowania ustawy do Trybunału Konstytucyjnego.

Pismo w tej sprawie zostało skierowane do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w dniu 19.9.2017, kiedy to jeszcze owo Ministerstwo sprawę projektu ustawy koordynowało oraz do Pana Prezesa Jarosława Kaczyńskiego w dniu 6.10.2017r.

Z poważaniem